

Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:
6. Deutsche Telekom Technik GmbH (5.11.2024)

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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

**16. Industrie- und Handelskammer
 Osnabrück-Emsland- Grafschaft Bentheim (7.11.2024)**

vielen Dank für Ihre E-Mails vom 15. Juni 2024, mit der Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o.g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich derzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Vorbemerkung und Planungsanlass:

Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu. Seit vielen Jahren beobachten wir als IHK eine Veränderung des Kaufverhaltens im Einzelhandel. Gründe dafür sind u. a. der demographische Wandel, Online-Handel, Einkaufen als Familienevent am Wochenende mit Gastronomie- und Kulturbesuchen. In diesem Sinne befinden sich unsere Innenstädte und Ortskerne in einem kontinuierlichen Wandel, der durch die Corona-Pandemie hinsichtlich eines Funktionsverlustes seit März 2020 besonders beschleunigt wird. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Uns ist es wichtig, die Innenstädte zu stärken, sodass mit innovativen Beiträgen Innenstädte von morgen mit multifunktionalen Räumen für Einkäufe, Versorgen, Wohnen, Arbeiten und Erleben entstehen können. Es ist zu erwarten, dass die Innenstädte und Ortskerne sonst ihre wirtschaftliche und auch ihre gesellschaftliche Bedeutung verlieren, wenn nicht gegengesteuert wird. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund müssen bewährte Instrumente der Stadtentwicklung, wie beispielsweise die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berücksichtigt werden. Ziel müssen der Erhalt multifunktionaler

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung
Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024**

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Innenstädte bzw. Ortskerne sein. Hierzu bedarf es einer verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte.

Der Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld (Neuaufstellung)“ liegt südlich der „Schulallee“ zwischen der „Franz-Martin-Straße“ und der „Lerchenstraße“. Nördlich befindet sich das Gelände des Jachthafens der Gemeinde. Östlich des Plangebietes grenzen weitere Einzelhandelsnutzungen in Verbundlage an, die über sonstige Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ und „Verbrauchermarkt / Drogerie-Fachmarkt“ bauleitplanerisch entwickelt wurde. In der weiteren westlichen und südlichen Umgebung liegt eine Bestandsbebauung mit Wohn- um Dienstleistungsnutzungen vor. Aktuell ist das Plangebiet bebaut und als Mischgebiet ausgewiesen. Das aktuell gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), Teilfortschreibung (TF) Einzelhandel 2010 des Landkreises Osnabrück setzt für die über Bauleitpläne entwickelten sonstigen Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ und „Verbrauchermarkt / Drogerie-Fachmarkt“, die östlich an das Plangebiet angrenzen, den Sonderstandort Nr. 1.1 „Lerchenstraße“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.400 qm fest. Eine Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten wird als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft, da der Standort in Konkurrenz zum Versorgungskern der Gemeinde Bad Essen steht.

Mit der Bauleitplanung soll im Plangebiet, der unmittelbar an den Sonderstandort Nr. 1.1 grenzt, nahversorgungsrelevanter, d.h. zentralenrelevanter, Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von 1.050 qm gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO entstehen. Diese Fläche ist aktuell Bestandteil der sonstigen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Die Verlagerung soll vollzogen werden, um dem bestehenden

Lebensmitteldiscountmarkt bauliche Entwicklungen ermöglichen. Mit den weiteren bestehenden sonstigen Sondergebietsflächen sollen Einzelhandelsnutzungen auf einer Gesamtverkaufsfläche von 7.450 qm entstehen.

Die Gemeinde Bad Essen verfügt über kein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept und soll regionalplanerisch die Versorgung als Grundzentrum sicherstellen. Als Versorgungskern ist laut dem zweiten Entwurf der Neuaufstellung des RROP des Landkreises Osnabrück weiterhin der Bereich „Lindenstraße“ / „Gartenstraße“ in der Gemeinde festgelegt. Darüber hinaus gibt es keine weitere räumliche Festlegung, die weiteren großflächigen Einzelhandel zulässt.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen:

Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 qm Verkaufsfläche) sind i.d.R. Auswirkungen z.B. auf den Verkehr und/ oder die Versorgung der Bevölkerung und/ oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung
Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024**

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------

Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2024 wurde das geplante Vorhaben des Einzelhandelsbetriebes vom Landkreis Osnabrück grundsätzlich als raumordnerisch verträglich eingestuft.

Wir tragen gegen die Planung zum aktuellen Zeitpunkt Bedenken vor, da die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung nicht beachtet werden. Durch die Verlagerung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortiment als Kernsortiment auf ein Nachbargrundstück angrenzend an bereits bestehende Einzelhandelsnutzungen wird eine bestehende Agglomeration erweitert. Die Punkte 2.8 bis 2.10 der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2022 sind zu beachten. „Agglomerationen“ im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer in der Regel gebäudlich getrennter, selbstständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Diese Betriebe bilden nur eine „zufällige“ Anhäufung ohne einheitlichen Baukomplex (jeweils eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und funktionieren ohne ein gemeinsames Betriebs- oder Marketingkonzept. Kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft“ ist insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe.

Für „Agglomerationen“ gelten die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Denn die Auswirkungen auf den Raum und auf die Versorgungsstrukturen können bei einer „Agglomeration“ mit denen eines „Einkaufszentrums“ oder eines Einzelhandelsgroßprojekts vergleichbar sein. Aus diesem Grund unterfällt jede Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten als Gesamtvorhaben den gleichen raumordnerischen Ansiedlungsvorgaben, unabhängig von ihren jeweiligen Kernsortimenten. Dies haben wir bereits in unseren Schreiben vom 17. April 2024 und 30. Mai 2024 an den Landkreis Osnabrück zu Bedenken gegeben.

Durch die rechtsgültige Bauleitplanung und die bestehenden Baugenehmigungen ist nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel am jetzigen Standort des Lebensmitteldiscountmarktes weiterhin möglich. Hier verweisen wir bezüglich der Nachnutzung eines Altstandortes auf die Bestimmungen gemäß des Kapitels 7.13 der „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2022. Wir sehen es an dieser Stelle noch nicht zweifelsfrei belegt, dass zukünftig auf der Fläche des Altstandortes eine Nachnutzung von Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment verhindert wird. Geplant ist, dass mit der Neueröffnung die zeitgleiche Schließung des alten Marktes einhergeht. Damit soll ein Neubau an anderer Stelle errichtet werden. Die Ausführungen zur stadtplanerischen Grundidee erklären zum aktuellen Zeitpunkt nicht, welche rechtliche Verbindlichkeit diese Aussage hat und angesichts der Möglichkeiten einer Grunddienstbarkeit versus bestehendes Baurecht tatsächlich haben kann.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt tragen wir daher Bedenken gegen die geplante Ausweisung von sonstigen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO in der Nachbarschaft zu bereits

In der raumordnerischen Beurteilung wird ausgeführt, dass *entsprechend der Ausführungen des LROP zu Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 2f. die räumliche Nähe zu anderen Einzelhandelsprojekten im Osten keine Agglomeration bedingt.*

Die LROP-Begründung legt auf S. 107 dar, welche Betriebe der Agglomerationsregelung unterliegen. Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Satz 2f. umfasst laut Begründung nicht Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung; diese haben, generalisierend angenommen, keine raumbedeutsamen Auswirkungen. Diese Annahme wird dadurch bestärkt, als dass die Verkaufsfläche des Aldimarktes verkleinert wird. Von Auswirkungen, welche über den bereits am Markt wirkenden aktuellen Aldimarkt, ist nicht auszugehen. ...

Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass das Vorhaben auf der Grundlage der raumordnerischen Beurteilung als raumordnerisch verträglich einzustufen ist.

Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>bestehenden großflächigen Lebensmittel- und Fachmärkten, die zusammen eine Agglomeration bilden, vor. Wir erachten eine vertiefte Betrachtung der raumordnerischen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Agglomerationsregel für erforderlich. Bezüglich der Bauleitplanung sind die sonstigen Sondergebietsflächen (mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“, „Verbrauchermarkt / Drogerie-Fachmarkt“ und „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“) vollständig mit den jeweils zulässigen Sortimenten für die jeweiligen Standorte zu überplanen, um eine weitere Konkurrenz zum Versorgungskern der Gemeinde Bad Essen auszuschließen.</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir im Zuge weiterer Planungsvorhaben im Einzelhandel der Gemeinde Bad Essen die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes (EHK), um den Handelsstandort perspektivisch weiterentwickeln zu können.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen. Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung und bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.</p>	<p>In der der raumordnerischen Beurteilung ist für die Nachnutzung des bisherigen (Aldi-)Marktes für den Verkauf in einem ähnlichen, periodischen Sortiment an Endverbraucher eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag o.ä.) vorgeschlagen worden. Diese vertragliche Regelung ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.</p> <p>Die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist außerhalb dieser Bauleitplanung zu erörtern.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>21. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie (4.11.24)</p> <p><u>Baugrund</u></p> <p>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 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 24.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfall-gefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosions-gefahren.</p> <p>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.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Bebauung des Plangebietes beachtet.</p>

Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22. Landkreis Osnabrück (7.11.2024)</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u> Der Änderungsbereich wird gemäß RROP 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 zum Teil von einem „solitär gelegenen Einzelhandelsstandort“ überlagert. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes steht der Festsetzung nicht entgegen.</p> <p>Weiterhin entspricht die vorliegende Flächennutzungsplanänderung der raumordnerischen Beurteilung vom 21.06.2024. In dieser wurde festgestellt, dass es sich bei der Verlagerung mit einhergehender Verkleinerung der Verkaufsfläche des Aldi auf zukünftig insgesamt 1.050 qm VKF um einen Markt handelt, welcher der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dient; daher ist der Aldi nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung anzusehen. Ich gehe davon aus, dass im zugehörigen Bauleitplanverfahren diese maximale Verkaufsfläche durch textliche Festsetzungen abgesichert wird.</p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung § 1 gebe ich zu Bedenken, dass die Festlegung auf einen Nahversorgungsmarkt als eine nicht zulässige Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben in einem Sondergebiet angesehen werden kann (vgl. BVerwG, Urteil v. 17.10.2019-4 CN 8.18). Ich empfehle, die Baugrenze enger zu fassen. Sodass tatsächlich nur ein Lebensmitteldiscounter möglich bzw. realisierbar ist, jedoch die Beschränkung auf einen Markt zu ändern (bspw. durch eine Formulierung der Art, dass Nahversorgungsmärkte mit jeweils max. 1.050 qm Verkaufsfläche zulässig wären). Auch die Festlegung einer Mindestgröße der Verkaufsfläche ist denkbar.</p> <p>Im Kapitel 4 „Verhältnis zur Ursprungsplanung“ wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 2010 als Ursprungsplan Bezug genommen. Hierbei dürfte es sich um veraltete Informationen zum laufenden Verfahren zum vorhabenbezogenen BBP Nr. 5 „Leuchtenburger Feld“ handeln. Nach den uns vorliegenden Informationen handelt es sich bei dem Ursprungsplan um den Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) aus dem Jahr 2014. Diesbezüglich wird um Überprüfung und ggfs. um Korrektur gebeten.</p> <p>Im Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk der Begründung (vgl. Seite 7) wird zudem auf den Bebauungsplan Nr. 39 Bezug genommen. Auch diesbezüglich wird um Korrektur gebeten.</p> <p>Die angekündigte Erarbeitung einer schalltechnischen Beurteilung, die sowohl Gewerbe- als auch Straßenverkehrslärm berücksichtigen soll, wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bad Essen keine Bedenken. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen wird hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, sh. § 1 „Nutzungsregelungen“.</p> <p>Der § 1 „Nutzungsregelungen“ wird umformuliert: <i>„Innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ sind Nahversorgungsmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050qm zulässig. ...“</i></p> <p>Die Festsetzung der Baugrenzen wurde aus der Ursprungsplanung übernommen. Auf Grund der festgesetzten Verkaufsfläche und den erforderlichen Stellplatzanlagen ist hier nicht mit weiteren Marktansiedlungen auf dem Plangrundstück zu rechnen.</p> <p>Insofern wird hier an der Festsetzung der Baugrenzen festgehalten. Die Festlegung einer Mindestgröße der Verkaufsfläche ist hier ebenfalls nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung erfolgt ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) und die 69. Änderung des FNP keine Bedenken. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen in der Begründung vom 27.08.2024 in Kapitel 8 auf Seite 6 - Belange des Immissionsschutzes – kann gefolgt werden. In dem geplanten Bereich und dessen Umfeld befinden sich keine Betriebe mit einem immissionsschutzrechtlich relevanten Tierbestand.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Stellungnahme „Grundwasser“</u> Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Änderung des B-Planes, sofern folgende textliche Festsetzung mit aufgenommen wird: Zuwegungen, Stellplätze und Auffahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, großporigen Pflastersteinen mit breiten Fugen oder Schottersteinen, sowie einem wasserdurchlässigen Unterbau zu gestalten. Asphaltierung und Betonierung sind nicht erlaubt.</p> <p><u>Stellungnahme „Entwässerung“</u> Der Verbleib des nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist nicht thematisiert, allerdings werden weitere Flächen befestigt und es fällt zusätzliches Niederschlagswasser an. Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist erst nach Vorlage der wasserwirtschaftlichen Vorplanung möglich.</p> <p>Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der Bauaufsicht Innenbereich, des Brandschutzes sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 W-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hier ist darauf zu verweisen, dass das Plangebiet bereits auf Grundlage des Ursprungsplanes bebaubar war. Dort war eine Festsetzung wie der nebenstehende Vorschlag nicht enthalten. In Hinblick auf die benachbarten Siedlungsbereiche, die weiterhin auch ohne diese Festsetzung bebaut sind bzw. bebaut werden können, wird hier auf die Aufnahme einer derartigen Festsetzung verzichtet.</p> <p>Hier ist darauf zu verweisen, dass das Plangebiet bereits auf Grundlage des Ursprungsplanes bebaubar war. Insofern ist hier davon auszugehen, dass dort bereits die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des gesamten Siedlungsbereiches aufgezeigt worden ist. Darüber hinaus werden detaillierte Aussagen zur Oberflächenentwässerung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>25. LGLN, Katasteramt Osnabrück (10.10.2024)</p> <p>Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage wird als Kartengrundlage die Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 angegeben. Es geht daraus nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen-Katasteramt Osnabrück, einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß RdErl. d. MS vom 02.05.1988 "Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch" (VV-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S. 835) (6.Ä) erstellte Planunterlage handelt. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Zur Reinzeichnung des Bebauungsplanes wird die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk verwendet werden.</p>

Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebauungsplanes die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 21.2.8 VV-BbauG nachgewiesen werden soll.</p>	<p>Eine entsprechende amtliche Planunterlage wird beim Katasteramt bestellt.</p>
<p>26. NLWKN, Cloppenburg (17.10.2024)</p> <p>die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben: Das Vorhaben befindet sich komplett in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Auf die textlichen Festsetzungen/ Hinweise unter Abs. 2 des Bebauungsplanentwurfs wird verwiesen.</p>
<p>30. Polizeiinspektion Osnabrück-Land (24.9.2024)</p> <p>aus verkehrspolizeilicher Sicht möchte ich darauf hinweisen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sein sollten, so dass kein Parkdruck entstehen kann. Da sich insgesamt die vorhandene Fläche verkleinert, ist auch davon auszugehen, dass es weniger Parkplätze geben könnte. Ein „Wildparken“ sollte unbedingt vermieden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen, wenn die konkreten Vorhabenpläne vorliegen.</p>
<p>39. Wasserverband Wittlage (1.11.2024)</p> <p>die Unterlagen zum Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“, 2. Änderung habe ich geprüft. Hierzu nehme ich Stellung wie folgt: 1. Die Anschlüsse des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung sind schon vorhanden. Ggf. müssen Grundstücksanschlussleitungen ergänzt bzw. geändert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang ist sichergestellt. 2. Die Anschlüsse des beplanten Gebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung sind ebenfalls schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt bzw. verändert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. 3. Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld. Hierzu verweise ich auf die textlichen Festsetzungen der Hinweise unter Abs. 2 des Bebauungsplanentwurfs. Der Wasserverband Wittlage hat gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>40. Westnetz GmbH, Osnabrück (2.10.2024)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.09.2024 und teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Bad Essen – 69. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Sep./ Okt./ Nov. 2024	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<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.</p> <p>Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, dass über die Adresse: https://bauauskunft.west-netz.de/BauAuskunftService/login.jsp aufrufbar ist, zur Verfügung.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Satzungsgebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Amprion GmbH (14.10.2024) 3. Bischöfliches Generalvikariat (21.10.2024) 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (26.9.2024) 7. Exxon Mobil Production Deutschland (25.9.2024) 9. Gemeinde Bissendorf (25.9.2024) 10. Gemeinde Bohmte (25.9.2024) 11. Gemeinde Ostercappeln (26.9.2024) 12. Gemeinde Stemwede (16.10.2024) 14. Stadt Osnabrück (25.9.2024) 15. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (28.10.2024) 17. Vodafone Deutschland GmbH (22.10.2024) 24. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (22.10.2024) 28. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (6.11.2024) 29. PLEdoc GmbH (27.9.2024) 32. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (29.10.2024) 33. Stadt Melle (15.10.2024) 34. Stadt- u. Kreisarchäologie Osnabrück (25.9.2024) 36. UHV Nr.70 "Obere Hunte" (1.11.2024) 41. Gasunie Deutschland Services GmbH (26.9.2024) 42. Nds. Landesforsten FA Ankum (25.9.2024) 	<p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<p>Keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems (ARL) 5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 8. Ev.-luth. Kirchengemeinde Bad Essen 13. Gemeindebrandmeister 18. Kath. Kirchengemeinde Bad Essen 19. Kirchenamt Osnabrück 20. Klosterrentamt Osnabrück 24. LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht 27. Nds. Landesamt für Denkmalpflege 28. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück 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>