

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:			
Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.			
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:			
1	Landkreis Osnabrück Schreiben vom 11.11.2024	Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.	
1.1 1.1.1	<i>Regional- und Bauleitplanung</i>	Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt das geplante Erweiterungsvorhaben, wie korrekt in der Entwurfsbegründung aufgeführt, in dem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Nr. 4.3 „Frankfurter Straße / Westfalendamm“. Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m² als Ziel der Raumordnung festgesetzt. Ich weise darauf hin, die nun geplante Erweiterung der Verkaufsfläche bedarf einer positiven raumordnerischen Beurteilung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Raumordnerische Beurteilung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens bei der Raumplanungsbehörde eingeholt.
1.1.2		Die Planzeichnung ist bisher unvollständig. In diesem Zusammenhang wird auf den Abschnitt 42 i. V. m. Anlage 12 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung der Verfahrensvermerke (hier: Präambel) erfolgt zum Feststellungsbeschluss.
1.2	<i>Denkmalschutzbehörde</i>	Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologi-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		schen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. in der Vorentwurfsbegründung zum B-Plan und entsprechend in der Begründung zur FNP-Änderung).	
1.3	<i>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz</i>	Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 49. Änderung des FNP keine Bedenken. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz sind in dem Vorentwurf der Begründung – Teil C – vom 03.06.2024 nicht enthalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung geht keine Verschärfung der Immissionssensibilität im Änderungsbereich einher.
1.4	<i>Untere Wasserbehörde</i>	<u>Stellungnahme „Entwässerung“</u> Grundsätzlich bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen den FNP zum B-Plan Nr. 51. Allerdings weise ich darauf hin, dass der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung fehlt oder noch nach alten Bemessungsgrundsätzen ausgeführt wurde. Es sollte auf jeden Fall nach aktuellen Bemessungsgrundsätzen geprüft werden, ob eine Retention, ggf. für Starkregenereignisse erforderlich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des FNP werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung keine erheblichen Veränderungen der Entwässerungssituation vorbereitet. Diese konkrete Bemessung der erforderlichen Rückhalteeinrichtungen kann auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt werden.
1.5	<i>Naturschutz- und Waldbehörde</i>	Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die 49. Änderung des FNP. Eine abschließende Stellungnahme kann noch nicht abgegeben werden, da die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vorliegen. Der Umweltbericht soll zur Offenlage ergänzt werden.	Keine Abwägung erforderlich. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden der Planung zum Entwurf beigelegt.
1.6	<i>Kreisstraßen</i>	Seitens des Fachdienstes 9 Straßen bestehen keine Bedenken, da die betroffene Kreisstraße 336 / Westfalendamm innerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 NStrG liegt und somit Fragen der Erschließung von der Gemeinde Bad Rothenfelde selbst geklärt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss des Planverfahrens mitgeteilt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Sollten sich Arbeiten an der Fahrbahn der K336 ergeben, sind diese mit dem Fachdienst 9 – Straßen im Detail abzustimmen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Innenbereich weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p> <p>Schreiben vom 08.11.2024</p>	<p>Gegen die Änderungen bestehen von hier keine Bedenken. Die Änderungen betreffen das von hier betreute Straßennetz nicht.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
3 3.1	<p>IHK Osnabrück</p> <p>Schreiben vom 11.11.2024</p>	<p><u>Vorbemerkung und Planungsanlass:</u></p> <p>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,</p>	

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>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 Innenstädte bzw. Ortskerne sein. Hierzu bedarf es einer verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte.</p> <p>Der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung und der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“ befindet sich am südlichen Ortskernrand der Gemeinde und liegt nördlich der Straße „Westfalendamm“. Östlich des Plangebietes grenzt ein Lebensmittelverbrauchermarkt an. Aktuell wird das Plangebiet durch den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt ALDI genutzt. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit Ein- und teilweise Mehrfamilienhäusern geprägt, die durch gewerbliche Nutzungen in Form von Einzelhändlern und Dienstleistern unterbrochen werden. Das Plangebiet ist nach dem aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), Teilfortschreibung (TF) Einzelhandel 2010 des Landkreises Osnabrück als Sonderstandort Nr. 4.3 „Frankfurter Straße / Westfalendamm“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.800 m² mit anteilig 700 m² für den Lebensmitteldiscountmarkt ALDI festgelegt. Bei der Weiterentwicklung des Gesamtstandortes soll die Nahversorgung durch das Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden. Die Gemeinde Bad Rothenfelde verfügt über kein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept und soll regionalplanerisch die Versorgung als Grundzentrum sicherstellen. Der Vorhaben-</p>	

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>standort gehört laut dem zweiten Entwurf anlässlich der Neuaufstellung des RROP des Landkreises Osnabrück nicht zum Versorgungskern der Gemeinde. Darüber hinaus gibt es keine weitere räumliche Festlegung, die weiteren großflächigen Einzelhandel zulässt.</p> <p>Mit der Bauleitplanung soll der Lebensmitteldiscountmarkt auf eine maximale Verkaufsfläche von derzeit rund 750 m² um 270 m² auf zukünftig rund 1.020 m² vergrößert werden. Ziel dieser Planung soll die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens sein, die u. a. der Sicherung der Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen soll. Für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt soll im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Die Art der baulichen Nutzung soll gemäß den textlichen Festsetzungen auf einen Lebensmittel-discounter mit 0,20 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche spezifiziert werden.</p>	
3.2		<p><u>Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen:</u></p> <p>Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m² (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m² 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 Vorschriften der Landes- und Regionalplanung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine raumordnerische Beurteilung wird i.S.d. Anregung eingeholt. Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens.</p>

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor. Eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Osnabrück für die Planung liegt uns noch nicht vor. Wir empfehlen in diesem Zuge vorab die Entscheidung über die raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis abzuwarten, da es sich in diesem Fall um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt. Nach Vorlage können wir eine sachdienliche Stellungnahme übermitteln.</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 bitten um weitere Beteiligung. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.</p>	
4	<p>Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim</p> <p>Schreiben vom 05.11.2024</p>	<p>Gegen den o.g. Planentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
5	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p> <p>Schreiben vom 28.10.2024</p>	<p>Die Gemeinde Bad Rothenfelde plant i. R. der vorbenannten Bauleitplanung die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Der Planbereich, ausgewiesen als Mischgebiet, umfasst eine Fläche von 5.783 m² und ist bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt (Pkw-Stellplätze). Vorgesehen ist eine bauliche Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes im Nordosten des Plangebietes sowie eine Neuordnung der Stellplätze.</p> <p>Zum jetzigen Planungsstand werden aus landwirtschaftlicher Sicht weder Bedenken noch Hinweise.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
6	Niedersächsische Landesforsten Schreiben vom 04.11.2024	Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen	Keine Abwägung erforderlich.
7	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Schreiben vom 05.11.2024	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 in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde ebenfalls beteiligt. Gegenwärtig sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. das Heilquellenschutzgebiet nicht erkennbar.
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Schreiben vom 14.10.2024	Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	
9	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück Schreiben vom 29.10.2024	<p>Bei der o. g. Planung werden die immissionsschutzrechtlichen Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück nicht berührt.</p> <p>Hinweis: Hinsichtlich der Prüfung auf Umweltbelange ist aufgrund der Zuständigkeitsregelung (ZustVO–Umwelt–Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Immissionsschutz im Bereich Einzelhandel (NACE Schlüssel 47) der Landkreis Osnabrück zuständig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Osnabrück wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.</p>
10	Polizeiinspektion Osnabrück Schreiben vom 15.10.2024	Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden keine Einwände erhoben.	Keine Abwägung erforderlich.
11	Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd Schreiben vom 11.10.2024	Der Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd ist von diesem Anliegen nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.
12	Stadtwerke Versmold Schreiben vom 04.11.2024	<p>Wir weisen darauf hin, dass sich in der geplanten Erweiterungsfläche aktuell die Versorgertrasse Strom und Gas befinden. Eine Überbauung ist unzulässig, vor Baubeginn ist eine Umlegung bei uns zu beantragen, die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers.</p> <p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass eine Leistungserhöhung Strom im aktuellen Netzzustand</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbauplanung.</p>

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		voraussichtlich nicht mehr realisierbar ist. Bei entsprechender Antragstellung wird eine Netzverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Bei ggf. daraus resultierende Netzausbaumaßnahmen ist mit Vorlaufzeiten von derzeit ca. 2 Jahren zu rechnen.	
13	Gemeinde Hilter Schreiben vom 14.10.2024	Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“ berühren nicht die Belange der Gemeinde Hilter a.T.W., sodass Bedenken und Anregungen nicht vorzubringen sind.	Keine Abwägung erforderlich.
14	Deutsche Telekom Technik Schreiben vom 08.11.2024	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. 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbauplanung.
15	Vodafone GmbH Schreiben vom 31.10.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Keine Abwägung erforderlich.