

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:			
1 1.1	Private Einwendung Schreiben vom 27.10.2024	Hiermit legen wir Widerspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans [Nördlich des Westfalendamms/Nummer 51] ein, wie sie am 21. Oktober 2024 in der öffentlichen Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den Ausführungen beschrieben wurde. Ebenfalls werden die in der Bauleitplanung zur Verfügung gestellten Unterlagen als Grundlage der Eingabe herangezogen. Wir sind mit den vorgeschlagenen Änderungen nicht einverstanden und fordern eine Korrektur der Pläne. 1. Gebäudehöhe im Bebauungsplan 7,5m (Flachdach) <ul style="list-style-type: none"> a. Die geplante Änderung der Ausprägung des Daches vom Satteldach in ein Flachdach soll nicht umgesetzt werden. Wir fordern das Satteldach zu belassen. Wie beim Marktbegleiter EDEKA zu sehen ist, kann auf diese Dachform ebenfalls eine PV-Anlage aufgesetzt werden. Dies ist auf beiden Seiten des Firsts möglich. b. Aktuell geplant durch Aldi: Flachdach 5,25m, Attika 5,90m (Die Angabe im geänderten Bebauungsplan sollte keinen Spielraum nach oben geben und die tatsächlich geplante Gebäudehöhe abbilden. Auch eine Höhe von 5,90 m ist inakzeptabel und ist deutlich zu reduzieren) → massiver Schattenwurf auf unser Wohnhaus, das Grundstück und die Terrasse! Die Änderungen haben deutlich negative Auswirkungen auf die Lebensqualität und auch auf den Wert unseres Hauses. Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass speziell die Höhe mit der neu geplanten Ausprägung des Gebäudes eine	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf das erforderliche Maß zzgl. eines geringen Aufschlags von 10 cm begrenzt und statt mit 7,5 m mit einer max. Höhe von 6 m festgesetzt. Eine deutliche Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird jedoch nicht berücksichtigt. In Bezug auf den möglichen Schattenwurf des Marktgebäudes insbesondere auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde eine Schattenwurfanalyse für das Bestandsgebäude mit Satteldach und das neu geplante Flachdachgebäude erstellt (Diekmann-Architekten, 12.11.2024). Danach ergibt sich in den Herbst- und Wintermonaten (Oktober bis März) am Vormittag eine geringfügig größere Verschattung der Grundstücke, die jedoch im Tagesverlauf zeitlich begrenzt ist. Bei tiefstehender Sonne bei Sonnenaufgang ergibt sich teilweise auch ein kürzerer Schattenwurf, da das neue Marktgebäude insgesamt niedriger als der First des Bestandsgebäude sein wird. Insgesamt betrachtet wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nach NBauO grundsätzlich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarbelange durch Verschattung auszugehen ist. Da diese Grenzabstände vollständig eingehalten werden, sind die Belange einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke auch im Rahmen dieser Bauleitplanung gewährleistet.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Emission durch Schattenwurf auf unser Grundstück / Haus mit sich bringen wird.</p> <p>Gerade wenn die Veränderung des Daches vom Satteldach zu einem Flachdach abgeändert wird, bedeutet das, dass die Firsthöhe gleichzusetzen ist mit der Traufhöhe. Die Höhe der baulichen Anlage mit angegebenen 7,50 m (aktueller Plan der Attika 5,90m) wird sich damit in der Höhe an der unserem Haus zugewandten Seite fast verdoppeln! Aktuell liegen hier ca. 3,6 m an.</p>	<p>Gegenüber der bisherigen Objektplanung wird diese jedoch dahingehend angepasst, dass an der Nordseite des neu geplanten Gebäudes auf die Errichtung einer Attika vollständig verzichtet wird. Hierdurch kann die visuell wirksame Gebäudehöhe an der Nordseite des Gebäudes um rd. 0,5 m reduziert werden.</p>
1.2		<p>2. Luft- und climatechnische Aggregate</p> <p>a. Wo werden diese Anlagen im und am Gebäude verbaut? Wir als Anwohner fordern, dass keine Aggregate mit Auslässen an die Rückseite des Gebäudes dem Salzbach zugewandt verbaut werden. Eine mögliche Installation auf dem Dach muss dem Parkplatz und nicht der Wohnbebauung „Am Salzbach“ zugewandt sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anordnung von technischen Anlagen i.S.d. Anregung in Richtung des Salzbachs ist nicht vorgesehen.</p>
1.3		<p>3. Die aktuellen Bebauungsgrenzen von 3,40 m sind in den Planungszeichnungen hinterlegt. Diese sollten unter keinen Umständen verändert werden. In den neu erarbeitenden Ausführungen gibt es widersprüchliche Formulierung von einer möglichen Überschreitung dieser Grenze um 1,00 m und sogar 2,00 m. Wir sehen hier keinesfalls die Notwendigkeit Vordächer, Kühlaggregate, Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Anlagen zur Abfallentsorgung über die Bebauungsgrenzen hinaus ausgestalten zu müssen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den fristgerechten Eingang dieses Schreibens und informieren Sie uns über die weiteren Schritte.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen und technische Gebäudeausrüstung ist bis zu 1 m nur ausnahmsweise zulässig. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird sichergestellt, dass hier ein Genehmigungsvorbehalt durch die Baugenehmigungsbehörde besteht, so dass nachteilige Auswirkungen (z.B. bei Belangen des Immissionsschutzes) berücksichtigt werden können.</p> <p>Die Festsetzungen werden jedoch dahingehend ergänzt, dass diese ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen nicht auf der Nordseite der Baugrenzen (zum Salzbach hin) zulässig sind.</p>

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Sollte unserem Widerspruch nicht stattgegeben werden, behalten wir uns vor, rechtliche Schritte einzuleiten.	
2 2.1	Private Einwendung Schreiben vom 27.10.2024	Wie schon im Bauzuschuss gemacht Anmerkungen Die Hof-fentlich auch Richtig Protokolliert worden sind und auch bei der Letzten Ratssitzung. Lege ich Einspruch gegen die geplante Erweiterung des Aldi ein.	
2.2		Es darf keine Beleuchtung oder Reklame die von Meinen Grundstück einsehbar sein da diese auf mein Grundstück leuchtet und mich stört egal ob da noch Bäume stehen und die Sicht leicht einschränken (irgendwann sind die weg). Eine Hochreklame ist auch nicht genehmigt von mir so wie zu hoher Parkplatz Beleuchtung Höhe kann auf 4 Meter begrenzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausrichtung einer Leuchtwerbung wird sich grundsätzlich in Richtung Westfalendamm hin orientieren. Eine unmittelbare Betroffenheit des Einwenders nordöstlich des Plangebietes ist nicht erkennbar. Der Hinweis wird jedoch an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet, damit die Bedenken bei der Gestaltung und Ausrichtung der Werbeanlagen berücksichtigt werden können.
2.3		Die Erhöhung der Traufen Höhe (Dachrinne) bringt eine erhebliche Einschränkung der dahinterliegenden Häuser mit sich und wird sich auf den Wert des Grundstückes auswirken. Auch keine Belastung durch Lärmbelästigung Kühlung usw., sein Die Höhe des Marktes ist in der jetzigen Gestaltung vollkommen hoch genug. Nach meiner Auffassung haben wir in Bad Rothenfelde schon mehr als Genug Verkaufsfläche gegen über der Anzahl der Einwohner. Eine Verschattung durch den neu errichteten Markt ist nicht hinnehmbar. Dieses könnte durch eine andere Dachform erreicht werden (einen Teil des Daches schräg zu erstellen und den anderen Teil als Flachdach zu erstellen).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zu der Planung erstellten Gutachten können zu den Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Das zu dem Vorhaben erstellte Schallgutachten hat nachgewiesen, dass durch die Planung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den zu beurteilenden Immissionsorten vollständig eingehalten werden. Insofern führt die Planung nicht zu unzumutbaren Immissionsbelastungen durch Lärm. In Bezug auf den möglichen Schattenwurf des Marktgebäudes insbesondere auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde eine Schattenwurfanalyse für das

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			<p>Bestandsgebäude mit Satteldach und das neu geplante Flachdachgebäude erstellt (Diekmann-Architekten, 12.11.2024).</p> <p>Danach ergibt sich in den Herbst- und Wintermonaten (Oktober bis März) am Vormittag eine geringfügig größere Verschattung der Grundstücke, die jedoch im Tagesverlauf zeitlich begrenzt ist.</p> <p>Bei tiefstehender Sonne bei Sonnenaufgang ergibt sich teilweise auch ein kürzerer Schattenwurf, da das neue Marktgebäude insgesamt niedriger als das Bestandsgebäude sein wird.</p> <p>Insgesamt betrachtet wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nach NBauO grundsätzlich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarbelange durch Verschattung auszugehen ist. Da diese Grenzabstände vollständig eingehalten werden, sind die Belange einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke auch im Rahmen dieser Bauleitplanung gewährleistet.</p> <p>Insofern ist auch keine Wertminderung der Grundstücke erkennbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die städtebauliche Situation der Wohnhäuser an der Straße Am Salzbach, die mit der Südseite in Richtung des Marktgebäudes ausgerichtet sind, nicht erst durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt, sondern schon vorher bestand bzw. die Wohnhäuser erst nach der Errichtung des Marktes gebaut worden sind (Blick auf die Nordseite des Marktgebäudes).</p>
2.4		Das lärmgutachten soll an allen eisppruchgeben der Hauser hinter dem Aldi Markt und auch mir zugesandt dieses gilt auch für das Gutachten der E Mission	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die zu der vorliegenden Planung erstellten Gutachten können jederzeit bei der Gemeinde Bad Rothenfelde eingesehen werden.</p>

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			Zudem werden diese im Rahmen der Internetveröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB im Internet bereitgestellt und können dort eingesehen und heruntergeladen werden.
2.5		Wie schon auf der Öffentlichen Sitzung und auch bei der Vorstellung ist noch kein Konkreter Bauplan des Gebäudes gezeigt worden und offen das alle Eigentümer hinter Alidi Markt (Am Salzbach) und an mich gesandt werden.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Entwurf neben dem Lageplan um Ansichten des geplanten Gebäudes ergänzt. Die Unterlagen werden im Rahmen der Internetveröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB im Internet bereit gestellt oder können bei der Gemeinde Bad Rothenfelde eingesehen werden.</p>
2.6		Außerdem hätte ich die Berechnung der Verkaufsflächen im Zusammenhang der Einwohner Von Bad Rothenfelde (ob hier das Verhältnis gewehrt ist (Zählen ja alle Verkaufsflächen dazu)	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung ist eine Berechnung der Verkaufsflächen im Verhältnis zur Zahl der Einwohner von Bad Rothenfelde nicht geboten. Grund dafür ist, dass bereits im RROP für diesen Einzelhandelsstandort eine Verkaufsfläche von bis zu 5.000 m² als raumordnerisch vertretbar ermittelt wurde. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss aus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt sein.</p>
2.7		Auf dem jetzigen Parkplatz kommt es zu viel Behinderung (erlebe oft das Fahrzeuge die Falsche Richtung nehmen) Der neue Parkplatz bringt noch mehr Hindernisse da dort die Parklätze im rechten Winkel angelegt sind. Damit die Fahrzeuge auch wirklich geführt zu der Ausfahrt hin , Dieses kann nur durch die Anordnung von Schrägen Parklätzen erreicht werden	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren, sondern die konkrete Objektplanung. Auf Ebene der Objektplanung ist jedoch eine Neugliederung des Parkplatzes vorgesehen. Eine Schrägaufstellung der Stellplätze ist jedoch nicht geplant.</p>

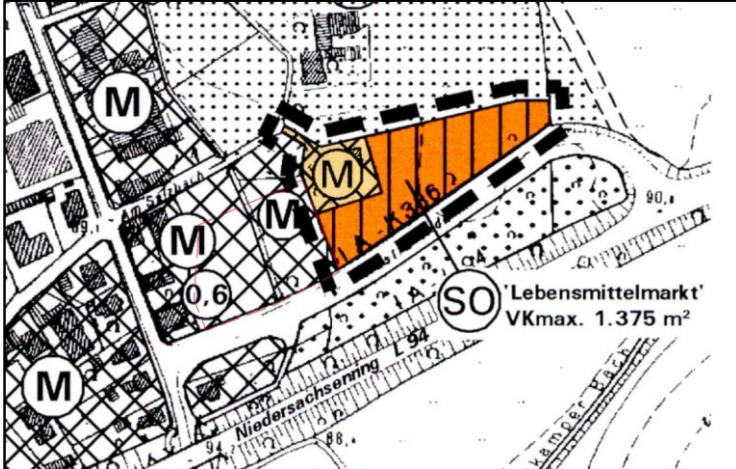
**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
2.8		Dieses Schreiben ist nochmal erstellt um die Frist für den Einspruch einzuhalten. Ich behalte mir vor nach der nächsten Auslegung noch Einsprüche einzulegen.	
3 3.1	Private Einwendung Schreiben vom 01.11.2024	Hiermit nehmen wir Stellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“. Als Eigentümer des Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft sehen wir uns in mehreren Punkten potenziell erheblich beeinträchtigt, die nachfolgend im Detail dargelegt werden. 1. Traufenhöhe sowie Erweiterung des Baukörpers in östlicher Richtung: Die geplante Traufenhöhe und die Erweiterung des Baukörpers wird einen großen Schattenwurf auf unser Grundstück verursachen, was zu einer Verschlechterung der Lichtverhältnisse führt. Dies wird sowohl die Nutzung unseres Gartens als auch die Lebensqualität in den betroffenen Räumen unseres Hauses erheblich beeinträchtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf das erforderliche Maß zzgl. eines geringen Aufschlags von 10 cm begrenzt und statt mit 7,5 m mit einer max. Höhe von 6 m festgesetzt. Eine deutliche Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird jedoch nicht berücksichtigt. In Bezug auf den möglichen Schattenwurf des Marktgebäudes insbesondere auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde eine Schattenwurfanalyse für das Bestandsgebäude mit Satteldach und das neu geplante Flachdachgebäude erstellt (Diekmann-Architekten, 12.11.2024). Danach ergibt sich in den Herbst- und Wintermonaten (Oktober bis März) am Vormittag eine geringfügig größere Verschattung der Grundstücke, die jedoch im Tagesverlauf zeitlich begrenzt ist. Bei tiefstehender Sonne bei Sonnenaufgang ergibt sich teilweise auch ein kürzerer Schattenwurf, da das neue Marktgebäude insgesamt niedriger als das Bestandsgebäude sein wird. Insgesamt betrachtet wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nach NBauO grundsätzlich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarbelange durch Verschattung auszugehen ist. Da diese Grenzabstände vollständig eingehalten werden, sind die Belange einer ausreichenden Belichtung und

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			Besonnung der Nachbargrundstücke auch im Rahmen dieser Bauleitplanung gewährleistet.
3.2		<p>2. Geräuschemissionen durch Klimatechnik: Die zu erwartende Installation von Klimatechnik und Lüftungssystemen auf der östlichen Seite des Gebäudes wird eine zusätzliche Lärmbelastung verursachen. Da solche Anlagen im Betrieb oft permanent und insbesondere in den Sommermonaten in Betrieb sind, ist mit einer kontinuierlichen Lärmbelastung zu rechnen, die unser Grundstück und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das zu dem Vorhaben erstellte Schallgutachten hat nachgewiesen, dass durch die Planung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den zu beurteilenden Immissionsorten vollständig eingehalten werden. Insofern führt die Planung nicht zu unzumutbaren Immissionsbelastungen durch Lärm.</p>
3.3		<p>3. Lichtreflexion durch geplante Photovoltaikanlage: Die geplante Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes wird zu Lichtreflexionen führen. In Abhängigkeit von Tageszeit und Wetterbedingungen wird das Sonnenlicht stark reflektiert, was potenziell blendende Effekte für die benachbarten Grundstücke verursacht. Dies wird sowohl die Nutzung unseres Gartens als auch die Lebensqualität in den betroffenen Räumen unseres Hauses erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen bitte ich Sie eindringlich, unsere Stellungnahme zu berücksichtigen und die Bauplanänderung in ihrer aktuellen Form zu überarbeiten.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ergibt sich nicht unmittelbar aus der hier in Rede stehenden Bauleitplanung, sondern ist bereits auf Grundlage des § 32a NBauO landesrechtlich geboten, um einen Beitrag zur Förderung der erneuerbaren Energien zu leisten.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Reflexionen ist zudem nicht erkennbar, da moderne PV-Module konstruktionsbedingt i.d.R. nur eine geringe Reflexionswirkung aufweisen, um den Wirkungsgrad zu erhöhen.</p>
4	<p>Private Einwendung</p> <p>Schreiben vom 08.11.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Einladung zum Informationsgespräch am 21.10.2024 in der Grundschule, an dem ich gerne teilgenommen habe. Während des Gesprächs erfuhr ich, dass eine Fläche mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² einer Sondergenehmigung bedarf, wie im Falle des Lebensmittelmarktes Edeka (s. unten im Plan braun gestrichelten Bereich). Da die Aldi-Verkaufsfläche nach dem Umbau ebenfalls über 800</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe wird auf das erforderliche Maß zzgl. eines geringen Aufschlags von 10 cm begrenzt und statt mit 7,5 m mit einer max. Höhe von 6 m festgesetzt.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Quadratmeter, genauer gesagt 1.020 m², betragen wird, ist auch hierfür eine Sondergenehmigung erforderlich.</p>  <p>Aber ich möchte Sie heute bitten, auf den Bauplaner des Aldi einzuwirken, seinen ursprünglichen Entwurf für den neuen Aldi zu ändern. Denn nach dem neuen Projekt wird die Aldi-Mauer neben unserem Grundstück viel höher sein, so dass ich die Sonne von meiner Terrasse aus viel seltener sehen werde als jetzt. Ich habe mit Hilfe von Konstruktionsprogrammen den Lauf der Sonne im Tages- und Jahresverlauf simuliert und das Ganze in mehreren Plänen wiedergegeben, die ich Ihnen ebenfalls zusende. Ich habe die aktuellen Supermarktlage und die zukünftigen Supermarktlage skizziert.</p> <p>Auf den Plänen habe ich den jetzigen und den zukünftigen Supermarkt dargestellt, damit Sie sich vorstellen können, wie die Sonne unsere Terrasse im Laufe des Jahres beleuchtet. Außerdem habe ich mit dem Programm den Winkel der Dachneigung von 25 Grad berechnet, bei dem die Sonne meine Terrasse im gleichen Umfang wie zuvor Beleuchten wird.</p>	<p>Eine deutliche Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>In Bezug auf den möglichen Schattenwurf des Marktgebäudes insbesondere auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde eine Schattenwurfanalyse für das Bestandsgebäude mit Satteldach und das neu geplante Flachdachgebäude erstellt (Diekmann-Architekten, 12.11.2024). Danach ergibt sich in den Herbst- und Wintermonaten (Oktober bis März) am Vormittag eine geringfügig größere Verschattung der Grundstücke, die jedoch im Tagesverlauf zeitlich begrenzt ist.</p> <p>Insgesamt betrachtet wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nach NBauO grundsätzlich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarbelange durch Verschattung auszugehen ist. Da diese Grenzabstände vollständig eingehalten werden, sind die Belange einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke auch im Rahmen dieser Bauleitplanung gewährleistet.</p>

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Während des Informationsgesprächs habe ich den Bauplaner und den Aldi-Vertreter zum Thema angesprochen und sie haben versprochen, diese Angelegenheit zu überprüfen. Und scheinen mit der Änderung des Projekts einverstanden zu sein. Aber ich würde mir wünschen, dass die Gemeinde auch Einfluss auf die Entscheidungen des Bauplaners nimmt. Und ich würde mir wünschen, dass der Planer bei der Planung neuer Industrieanlagen besonders auf die von ihnen ausgehenden Lärmpegel achtet. Um sicherzustellen, dass der künftige Lärmpegel nicht den derzeitigen Lärmpegel übersteigt. Wenn Sie weitere Informationen von meiner Seite benötigen, bin ich jederzeit bereit, diese zu geben.	
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:			
5	Landkreis Osnabrück Schreiben vom 11.11.2024	Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.	
5.1 5.1.1	<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 Planverfahrens bei der Raumordnungsbehörde des LK Osnabrück eingeholt.
5.1.2		Hinsichtlich der Einordnung des Standortes als dem Zentralen Versorgungsbereich zugehörig (s. Begründung S. 4), bestehen seitens der Raumordnung Zweifel, inwiefern die Ausdehnung des ZVB nach Süden begründbar ist. Hier scheint eine	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines formellen „Zentralen Versorgungsbereiches“. Die Begründung wird

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		erforderliche Angebotsdichte zu fehlen; ein Einzelhandelskonzept, welches den ZVB abgrenzt, liegt nicht vor.	daher redaktionell angepasst und der Bereich stattdessen als „Nahversorgungsstandort“ beschrieben.
5.1.3		Da der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens unserer Kenntnis zufolge nach der Änderung des BauGB erfolgt ist, muss das Bauleitplanverfahren nach den Regelungen des „neuen BauGB“ erfolgen. Im Zuge dessen ersetzt die Begrifflichkeit der „Veröffentlichung“ die „öffentliche Auslegung“. Die Verfahrensvermerke sind dementsprechend zu korrigieren.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anpassung der Verfahrensvermerke wird i.S.d. Anregung vorgenommen.
5.1.4		In der Planzeichenerläuterung werden unter „4 Grünordnerische Festsetzungen“ Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB angeführt. Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, wo sich diese Flächen befinden sollen. Diesbezüglich wird um Klarstellung gebeten.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichenerläuterung wird i.S.d. Anregung klargestellt. Flächen zum Erhalt sind nicht festgesetzt.
5.1.5		Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften wird auf das Urteil vom OVG Lüneburg vom 18.06.2019, Az. 1 KN 64/15 hingewiesen. „Erlässt eine Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift und unterliegt in Niedersachsen damit dem Zitiergebot aus Art. 43 Abs. 2 Satz 1 NV, wird diesem nicht dadurch genügt, dass allein § 84 NBauO als Ermächtigungsgrundlage genannt wird; erforderlich ist darüber hinaus die Nennung des einschlägigen Absatzes. Ob über die Nennung des Absatzes auch die herangezogene Nummer zu nennen ist, bleibt offen“ (OVG Lüneburg, Urteil vom 18.06.2019, Az. 1 KN 64/15, Leitsatz Nr. 2). Es sollte demnach klargestellt werden, auf welchen Absatz des § 84 NBauO die jeweilige örtliche Bauvorschrift sich bezieht.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlage des § 84 Abs. 1 Nr. 2.2 NBauO wird i.S.d. Anregung mit aufgeführt.
5.1.6		Den Ergebnissen der schalltechnischen Beurteilung kann gefolgt werden. Das Verbot der Nachtanlieferung bzw. ihre Zulässigkeit unter Auflagen wird in der textlichen Festsetzung „7 Immissionsschutz“ geregelt.	Keine Abwägung erforderlich.
5.2	<i>Denkmalschutzbehörde</i>	Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51	Keine Abwägung erforderlich.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>„Nördlich des Westfalendamms“ der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.</p> <p>Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. in der Vorentwurfsbegründung zum B-Plan und entsprechend in der Begründung zur FNP-Änderung).</p>	
5.3	<i>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz</i>	<p>Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“ keine Bedenken.</p> <p>Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz sind in dem Vorentwurf der Begründung - Teil D - vom 02.10.2024 nicht enthalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegen keine Hinweise auf eine erhebliche Belastung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Immissionen vor. Die Art der baulichen Nutzung wird zudem auch nicht dahingehend verändert, als dass sich dadurch eine höhere Immissionssensibilität für das Plangebiet ergäbe.</p>
5.4 5.4.1	<i>Untere Wasserbehörde</i>	<p><u>Stellungnahme „Grundwasser“</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Änderung des B-Planes, sofern folgende textliche Festsetzung mit aufgenommen wird:</p> <p>Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sind, sofern es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, mit versickerungsgünstigen Belägen (Versickerungsanteil > 30 %, z. B. großflüchiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten. Befestigungen, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind nicht erlaubt.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes kann abschließend auf Ebene der Objekt- bzw. Baugenehmigungsplanung abgestimmt werden.</p> <p>Auf Grund der intensiven Nutzung der Stellplatzflächen und damit einhergehenden potentiellen Verschmutzungen wird auf eine planungsrechtliche Festsetzung zur zwingenden Versickerung des Niederschlagswassers auf den Stellplatzflächen nicht vorgenommen.</p> <p>Im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zur Niederschlagsentwässerung können die Belange des Gewässerschutzes hinreichend berücksichtigt werden.</p>
5.4.2		<p><u>Stellungnahme „WSG-TWGG-HQSG“</u></p> <p>Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“ liegt innerhalb der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde, welches mit Beschluss vom 5. Mai 1959 vom Regierungspräsidenten in Osnabrück festgesetzt wurde.</p> <p>Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde vom 05.05.1959 sowie Artikel I der 1. Verordnung zur Änderung des Heilquellenschutzgebietes vom 19.06.1990 unterliegt die Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone I einem gesonderten wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist nach Abschluss der Planung, jedoch vor Beschlussfassung durch die politischen Gremien der Gemeinde Bad Rothenfelde, bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus fachlicher Sicht zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
5.4.3		<p><u>Stellungnahme „Entwässerung“</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 51.</p> <p>Allerdings weise ich darauf hin, dass es für das Grundstück keine eigene wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gibt und 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkrete Bemessung der erforderlichen Rückhalteeinrichtungen kann auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens abschließend geregelt werden. Dazu zählt auch der Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen.</p>
5.5	Naturschutz- und Waldbehörde	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“. Eine abschließende Stellungnahme kann noch nicht abgegeben werden, da Aussagen zur</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Es werden allgemeine Aussagen zum Artenschutz in die Hinweise des B-Planes i.S.d. Anregung mit aufgenommen.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Eingriffsregelung fehlen, welche im Umweltbericht folgen sollen, der zur Offenlage ergänzt werden soll.</p> <p>Hinweis: Es sollte geprüft werden, allgemeine Aussagen zum Artenschutz in die Hinweise des B-Planes aufzunehmen.</p>	
5.6	<i>Kreisstraßen</i>	<p>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.</p> <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 Abfallwirtschaft 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>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Schreiben vom 08.11.2024	<p>Gegen die Änderungen bestehen von hier keine Bedenken. Die Änderungen betreffen das von hier betreute Straßennetz nicht.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
7 7.1	IHK Osnabrück Schreiben vom 11.11.2024	<p><u>Vorbemerkung und Planungsanlass:</u></p> <p>Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnstandorte sein.</p>	

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>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 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</p>	

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>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 Vorhabenstandort 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 Lebensmitteldiscounter mit 0,20 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche spezifiziert werden.</p>	
7.2		<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</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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>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 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>	
8	<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>
9	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p>	<p>Die Gemeinde Bad Rothenfelde plant i. R. der vorbenannten Bauleitplanung die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
	Schreiben vom 28.10.2024	„Großflächiger Einzelhandel“. Der Planbereich, ausgewiesen als Mischgebiet, umfasst eine Fläche von 5.783 m ² 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. Zum jetzigen Planungsstand werden aus landwirtschaftlicher Sicht weder Bedenken noch Hinweise.	
10	Niedersächsische Landesforsten Schreiben vom 04.11.2024	Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen	Keine Abwägung erforderlich.
11	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.
12	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 werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>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>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>	
13	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>
14	Polizeiinspektion Osnabrück Schreiben vom 15.10.2024	Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden keine Einwände erhoben.	Keine Abwägung erforderlich.
15	Katasteramt Osnabrück Schreiben vom 18.10.2024	Zu dem Bebauungsplan 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“, ist aus der Sicht des LGLN - RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgende Anmerkung mitzuteilen:	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wird i.S.d. Anregung für die abschließenden Planurkunde angepasst.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<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 nach Ziff. 21.3 kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen.</p> <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>	
16	<p>Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd</p> <p>Schreiben vom 11.10.2024</p>	<p>Der Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd ist von diesem Anliegen nicht betroffen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
17	<p>Stadtwerke Versmold</p> <p>Schreiben vom 04.11.2024</p>	<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 voraussichtlich nicht mehr realisierbar ist. Bei entsprechender</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planauskunft mit der Lage aktueller Leitungen wird bei den Stadtwerken Versmold eingeholt und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Eine Leistungserhöhung ist nicht erforderlich, da nach dem Umbau des Marktes nicht mit einem höheren Energiebedarf zu rechnen ist. Ziel ist es vielmehr, den externen</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Antragstellung wird eine Netzverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Bei ggf. daraus resultierende Netzausbaumaßnahmen ist mit Vorlaufzeiten von derzeit ca. 2 Jahren zu rechnen.	Energiebedarf durch die zu installierende PV-Anlage deutlich zu reduzieren.
18	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.
19	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.
20	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.