

<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

**Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:**
**2. Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems (24.7.2025)**

zu der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, Brockhausen erheben wir keine Bedenken oder Einwendungen gegen die Planungen. Es werden jedoch folgende Hinweise gegeben:

Geringfügige Bereiche der Änderung befinden sich innerhalb des Vereinfachten Flurbereinigungsgebietes Wimmerbach-West (s. anliegende Gebietskarte). In den betroffenen Bereichen plant das Amt keinerlei Baumaßnahmen durchzuführen. Das ArL beabsichtigt daher, die betroffenen Bereiche aus dem Verfahren auszuschließen und die Verfahrensgrenze entsprechend anzupassen. Bis dahin gelten innerhalb des Flurbereinigungsgebietes unverändert die nachfolgend genannten Einschränkungen nach §34 Abs. 1 FlurbG:

1. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören.

2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

3. Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölz dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Andere gesetzliche Vorschriften über die Beseitigung von Rebstöcken und Hopfenstöcken bleiben unberührt.

Unsere Belange werden von dem geplanten Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich zur Friedenseiche“ nicht berührt. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**7. Deutsche Telekom Technik GmbH (18.8.2025)**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

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

(Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung der jeweiligen Planbereiche beachtet.

Die Stellungnahme wird beachtet.



<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Boden</b></p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Aussagen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet.</p>

<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Rohstoffe</b>            Gegen die 68. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Bad Essen, Ortsteil Brockhausen, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Änderungsbereich 68.1 im Westen direkt an ein Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung von über-regionaler Bedeutung (RSG 3616 Ki/1) der Rohstoffsicherungskarte des LBEG grenzt (RSG 3616 Ki/1), das im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück im letzten bzw. dritten Entwurf (Nachbeteiligung 2025) als Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Kies) festgelegt ist. Nach wie vor gilt jedoch noch das RROP 2004, dessen Geltungsdauer bis zum 31.03.2026 verlängert wurde. Bei Inkrafttreten des neu aufgestellten RROP für den Landkreis Osnabrück kann es daher im Falle eines möglichen zukünftigen Rohstoffabbaus zu Lärm- und Staubemissionen kommen, die auch Auswirkungen auf den Planungsraum haben. Der Hinweis hat vor allem deshalb Relevanz, da der Änderungsbereich im Ortsteil Brockhausen bisher für Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen war, die im Rahmen der 68. Änderung des FNP in Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen umgewidmet werden sollen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.</p> <p><u>Hinweise:</u>            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>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objekt-bezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>25. Landkreis Osnabrück (22.8.2025)</b> <u>Regionalplanung:</u> Gemäß der zeichnerischen Darstellung des rechtskräftigen RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten des Änderungsbereiches 68.2 von einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundene landwirtschaftlichen Ertragspotentials überlagert. Vorsorgegebiete sind als Grundsatz der Raumordnung der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Für den Änderungsbereich 68.3 sowie 68.2 (hier nur ein kleiner Teil im Nordwesten) wird im dritten Entwurf des in Aufstellung befindlichem RROP als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials festgesetzt. Diese Gebiete sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Ich weise aber darauf hin, dass direkt angrenzend an den Änderungsbereich 68.2 die Ausweisung eines Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (VR 28) vorgesehen ist. Dieses Vorranggebiet ist derzeit entsprechend § 4 Abs. 1 S. 1 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu werten und weist somit als in Aufstellung befindlicher Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG) zumindest eine Berücksichtigungspflicht auf. Hierzu verweise ich auf das Ziel im in Aufstellung befindlichem RROP, formuliert in Abschnitt 3.2.2 Ziffer 02 Satz 4: demnach dürfen Planungen und Maßnahmen außerhalb von Vorranggebieten Rohstoffgewinnung die benachbarte Nutzung Rohstoffgewinnung in den dafür festgelegten Vorranggebieten nicht beeinträchtigen. Entsprechend der Begründung zum RROP kann dies z.B. bei Unterschreiten erforderlicher Mindestabstände beim Heranwachsen von Siedlungsbereichen der Fall sein. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn maßgebliche Gebiete des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung einem tatsächlichen Abbau entzogen würden, und orientiert sich an der Größe des Gebietes und am Verlust an gewinnbaren Rohstoffvorkommen hinsichtlich Menge und Qualität. Zwar ist die Anwendung einer pauschalen Abstandsregelung zu Innenbereichs- oder Außenbereichswohnnutzung in Niedersachsen unüblich und eine Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Werte (bspw. TA Lärm) erfolgt stets im Genehmigungsverfahren, aber die langfristige Sicherung der Rohstoffe hat gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen Priorität, da es sich bei Rohstoffen um standortgebundene endliche Ressourcen handelt. Ein Erschweren zukünftiger Abbauvorhaben sollte bereits zum jetzigen Planungsstand, vor Rechtskraft des neuen RROP mit dem genannten Vorranggebiet Rohstoffgewinnung vermieden werden. Im Umweltbericht zum neuen RROP wird beispielsweise ab 300 Meter Entfernung zwischen Bodenabbau und Wohnnutzungen im Innenbereich von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. <u>Bauleitplanung:</u> Die geplante 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen umfasst drei Änderungsbereiche. Anregungen oder Bedenken aus Sicht der Bauleitplanung werden daher zunächst auf die einzelnen Teilbereiche bezogen, ehe eine allgemeine Einschätzung folgt. <u>Änderungsbereich 68.1</u> Der westlich des Brockhauser Weges (K 403) gelegene Teil des Änderungsbereichs 68.1 eignet sich aus bauleitplanerischer Sicht gut für eine Arrondierung als Wohnbaufläche. Dieser Bereich stellt eine geordnete und moderate Weiterentwicklung des Siedlungsansatzes entlang der Wittlager Straße dar.	
	Durch den Änderungsbereich 68.2 werden hier lediglich geringfügige Teile im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft in Anspruch genommen, des Weiteren sind die Änderungsbereiche bereits durch vorhandene Gebäude entsprechend baulich geprägt. Insofern gibt die Gemeinde hier dem Belang Sicherung der Eigenentwicklung durch Ausweisung weiter Bauflächen den Vorrang gegenüber dem Landwirtschaftlichen Belang.  Ein Abwägungsvorschlag zum Änderungsbereich 68.3 ist erst nach Vorlage des Geruchsgutachtens möglich.  Bzgl. des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung ist hier festzuhalten, dass in dem nebenstehend proklamierten Abstand von 300m (Vom Rand des Vorranggebietes) bereits jetzt mehrere Wohnnutzungen (im Außenbereich) vorhanden sind. Diese haben einen Schutzanspruch vergleichbar einem Mischgebiet. Die neu ausgewiesenen Nutzungen (gemischte Bauflächen) sind dann auch diesem Schutzniveau zuzuordnen. Insofern hält die Gemeinde an der Ausweisung des Änderungsbereiches 68.2 fest.
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Erschließung für diesen Bereich gilt es zu klären. Zudem erscheint es sinnvoll, den gesamten Siedlungsbereich zwischen Wald und K 403 (Brockhauser Weg) durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planerisch abzusichern. Für den eingangs geschilderten Teil des Änderungsbereiches 68.1 müsste ohnehin ein Bebauungsplan aufgestellt werden, sodass es sich anbietet, den restlichen Bereich mit in diese Planungen einzubeziehen.</p> <p>Der östlich gelegene Teil des Brockhauser Weges stellt, insbesondere im südlichen Teil, für den parallel der Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich zur Friedenseiche“ aufgestellt wird, aus bauleitplanerischer Sicht einen Siedlungssplitter dar, der vom Ortsteil Brockhausen etwas isoliert wirkt. Die geplante Ausweisung als gemischte Baufläche wird aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Nutzungsarten aber geteilt, insbesondere weil der nördlich angrenzende Ortsteil Brockhausen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als solche ausgewiesen worden ist. Entscheidend ist an dieser Stelle, welche Gebietskategorie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hieraus abgeleitet wird und ob die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort den Anforderungen der Baunutzungsverordnung genügen (v.a. hinsichtlich der notwendigen Nutzungsdurchmischung im Dörflichen Wohngebiet gem. § 5a BauNVO).</p> <p>Für beide Teilbereiche des Änderungsbereiches 68.1 sollten in Anbetracht der Nähe zur K 403 (Brockhauser Weg) gutachterliche Untersuchungen in Bezug auf Verkehrslärm vorgelegt werden. Bezüglich der unmittelbar in Nähe des Mittellandkanals gelegenen Flächen wird zudem auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 93 verwiesen: „Bezugnehmend auf zahlreiche frühere Beschwerden von Anwohnern des Mittellandkanals im Bereich „Im Apfelgarten“ im Ortsteil Harpenfeld wird auf die vom Schiffsverkehr ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen verwiesen. Diesbezüglich wird mindestens die Übernahme eines Hinweises in den Bebauungsplan empfohlen.“</p> <p>Zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse ist zudem die gutachterliche Überprüfung von Lärm- und Geruchs- immissionen sinnvoll.“</p> <p><u>Änderungsbereich 68.2</u></p> <p>Der Änderungsbereich 68.2 befindet sich im Nordwesten von Brockhausen und grenzt unmittelbar westlich an die bisherige gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen an. Geprägt ist die Änderungsfläche insbesondere von alten landwirtschaftlichen Gebäuden. Eine Arrondierung der bestehenden Baulücken erscheint sinnvoller als das weitere Ausgreifen in den Außenbereich. Allerdings erscheint dieser Teilbereich aufgrund der fehlenden Bebauung entlang des Brockhauser Weges etwas isoliert vom restlichen Ortsteil zu sein. Städtebaulich wäre eine Verbindung an den östlich angrenzenden Bereich des Ortsteils wünschenswert, weshalb auch in Bezug auf diese Änderungsfläche angeregt wird einen Bebauungsplan aufzustellen, der über den Geltungsbereich dieses Änderungsbereiches hinausgeht und den vorhandenen Bestand mit abdeckt. Auch hier ist entscheidend, welche Gebietskategorie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus der geplanten gemischten Baufläche abgeleitet</p>	<p>Die Gemeinde Bad Essen stellt Bebauungspläne für die Bereiche auf, für die es erforderlich ist. Für die Bereiche, die bereits durch die Innenbereichssatzung erfasst sind und damit eine entsprechende bauliche Nutzung geregelt ist, wird keine verbindliche Bauleitplanung eingeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baugebietskategorie wird im Bebauungsplan Nr. 93 entsprechend festgesetzt.</p> <p>Zu dem Bauleitplan ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Flächennutzungsplan 68. Änderung OT Brockhausen aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind für den Änderungsbereich 68.1 im hierzu aufzustellenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz zum passiven Lärmschutz im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sowie der Gemischten Baufläche erforderlich.</p> <p>Aus der Analogiebetrachtung ergibt sich für die Änderungsbereiche 68.2 und 68.3 für die eine Festsetzung als Gemischte Baufläche vorgesehen ist, dass in einem zukünftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Lärmschutz nötig sind. Der Grund ergibt sich aus der größeren Entfernung zur Straße (K 403) und weil im Bereich der Ortslage nur noch Teile des Mehrverkehrs zu berücksichtigen sind. Daher sind in diesen beiden Änderungsbereichen keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.</p> <p>Ebenso wird ein Gutachten zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Geruchssituation erarbeitet.</p> <p>Die Gemeinde Bad Essen wird hier einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen, sobald hier entsprechende Bauwünsche geäußert werden.</p> <p>Es werden dann Bebauungspläne für die Bereiche aufgestellt, für die es erforderlich ist. Für die Bereiche, die bereits durch die Innenbereichssatzung erfasst sind und damit eine entsprechende bauliche Nutzung geregelt ist, wird keine verbindliche Bauleitplanung eingeleitet.</p> <p>Die Baugebietskategorie wird dann im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p>

<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>wird und ob die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort den Anforderungen der Baunutzungsverordnung genügen. Für diesen Änderungsbereich erscheint es aufgrund der Nähe zur K 403 (Brockhauser Weg) ebenfalls sinnvoll, gutachterliche Untersuchungen in puncto Verkehrslärm in Auftrag zu geben.</p> <p><u>Änderungsbereich 68.3</u>            Der dritte Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Brockhausen im Bereich des Rabber Kirchwegs. Auch dieser Bereich ist stark landwirtschaftlich geprägt. Sofern die Schweinehaltung an der Betriebsstätte Rabber Kirchweg 68 noch aktuell ist, dürfte es sich hier um den konfliktreichsten Standort handeln. Falls eine gutachterliche Untersuchung diesbezüglich ergibt, dass diese Problematik handelbar ist, wird wie bei Änderungsbereich 68.2 empfohlen, den Geltungsbereich eines potenziell auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgenden Bebauungsplan auf das angrenzende Gebiet des Ortsteils Brockhausen auszudehnen, um eine Briefmarkenplanung zu vermeiden. Auch für den Änderungsbereich 68.3 ist entscheidend, welche Gebietskategorie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus der geplanten gemischten Baufläche abgeleitet wird und ob die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort den Anforderungen der Baunutzungsverordnung genügen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u>            Auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Belange von Natur und Landschaft (Vermeidungsgrundsatz) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die BauGB-Novelle 2013 betont zudem noch einmal ausdrücklich den Vorrang der Innenentwicklung. Land- und forstwirtschaftliche Flächen gilt es zu schützen. Wenn sie doch in Anspruch genommen werden sollen, muss zunächst geprüft werden, ob es alternativ Innenentwicklungsflächen gibt, die für die entsprechende Planung zur Verfügung stehen.            Bei der Planung von neuen Wohnbauflächen gilt es in der Regel, neben den Grundsätzen der Bauleitplanung (Planungserfordernis, Anpassung an die Raumordnung etc.) und den städtebaulichen Voraussetzungen (demografischer Wandel, Bevölkerungsentwicklung etc.), insbesondere im Rahmen der Flächennutzungsplanung alle potenziellen Flächen für Siedlungsentwicklung einer Gemeinde bzw. Samtgemeinde mit einzubeziehen. Ausnahme hierzu kann sein, dass sich eine Fläche (meist von geringem Umfang) im Vergleich zu den Alternativflächen regelgerecht für eine Wohnnutzung aufdrängt.            Alle Änderungsbereiche betreffend ist aufgrund des Vorhandenseins von Tierhaltungen die gutachterliche Auseinandersetzung mit landwirtschaftlichen Immissionen unumgänglich. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes verwiesen.            Wie bereits den Ausführungen zu den einzelnen Änderungsbereichen zu entnehmen ist, bietet die 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Essen im Ortsteil Brockhausen die passende Gelegenheit dafür, den gesamten Ortsteil städtebaulich sinnvoll zu ordnen und abzusichern. Daher wird empfohlen für den gesamten Ortsteil verbindliche Bauleitplanung zu betreiben. Dadurch entfallen nicht nur städtebauliche Fragestellungen nach der Genehmigungsfähigkeit nach den §§ 34 oder 35 BauGB, sondern es ergibt sich auch die Möglichkeit neue Entwicklungen und den vorhandenen Bestand in Form eines oder mehrerer Bebauungspläne städtebaulich sinnvoll aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Zu dem Bauleitplan ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Für den Änderungsbereich 68.2 für den eine Festsetzung als Gemischte Baufläche vorgesehen ist, sind in einem zukünftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Lärmschutz nötig.</p> <p>Ein Abwägungsvorschlag zum Änderungsbereich 68.3 ist erst nach Vorlage des Geruchsgutachtens möglich.</p> <p>Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Brockhausen, in 3 Teilbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen (insgesamt ca. 15 bis 20 neue Baugrundstücke,) zu schaffen. Die Gemeinde Bad Essen möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Ortsteil Brockhausen im Rahmen der Eigenentwicklung sichern und weiterentwickeln.            Die Abgrenzung der Änderungsbereiche entspricht dabei den „Bereichen für Wohnbauentwicklung“, die die Gemeinde Bad Essen 2022 im „Konzept Siedlungsentwicklung 2030“ für den Ortsteil Brockhausen ermittelt hat.            Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Brockhausen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Brockhausen eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist. Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Brockhausen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreinsniveau reflektiert. Eigenentwicklung zu fördern bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die Eigenständigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund einer, statistisch gesehen, abnehmenden Bewohnerzahl pro Wohnung und damit einem größeren Wohnbedarf besteht auch in den kleineren Ortschaften das Erfordernis, Bauflächen auszuweisen, allein schon aus der örtlichen Nachfrage heraus. Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.</p>

<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Für Nachfragen oder Abstimmungsbedarf bezüglich der weiteren Entwicklung des Ortsteils Brockhausen steht Ihnen die Planungsabteilung gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u>            Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bad Essen keine Bedenken. Bei dem Änderungsbereich 68.1 ist keine Betroffenheit von Baudenkmalen zu erkennen.</p> <p>Der Änderungsbereich 68.2 liegt nahe dem Baudenkmal Speicher zu Hof Gerkepott, ein Einzeldenkmal gemäß §3 Abs. 2 NDSchG. Zwischen dem Baudenkmal und dem betroffenen Gebiet liegt jedoch Bebauung, so dass hier keine Betroffenheit zu erwarten ist.</p> <p>Der Änderungsbereich 68.3 liegt neben dem Baudenkmal Wohn-/ Wirtschaftsgebäude zu Hof Wilking, einem Einzeldenkmal in Gruppe baulicher Anlagen gemäß §3 Abs. 2+3 NDSchG und die dazugehörige angebaute Scheune, welche selber kein Baudenkmal ist, aber im Ensemblebereich der Gruppe baulicher Anlagen ist. Die Scheune liegt größtenteils zwischen dem Baudenkmal und dem Änderungsbereich. Eine neue Bebauung in dem Bereich sollte nach §8 NDSchG abgestimmt werden, ist aber Grundsätzlich möglich.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich von Planaufstellung und -änderung keine Bedenken. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird auf der Planzeichnung zum B-Plan hingewiesen.</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u>            Da sich im Umfeld um die geplanten Änderungsbereiche Tierhaltungen befinden, ist die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens zur Prognose und Beurteilung der Geruchsimmissionen gem. TA Luft (2021) erforderlich. Hier ist nachzuweisen, dass die gem. TA Luft (2021) genannten Immissionswerte eingehalten werden.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u>            Stellungnahme „Entwässerung/ Abwasser“            Gegen die vorgelegten 68. Änd. des F-Planes bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das anfallende Schmutzwasser in dem geplanten Gebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation und weiter an die Kläranlage anzuschließen.</li> <li>• Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist zu erbringen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist einer Einleitung vorzuziehen.</li> </ul> <p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u>            Aus naturschutzfachlicher Sicht kann zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes OT Brockhausen wie folgt Stellung genommen werden:            Der Wunsch der Gemeinde Bad Essen, im Rahmen der Eigen- und Weiterentwicklung weitere Wohn- bzw. gemischte Bauflächen auszuweisen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die vorgesehene Planung eine erhebliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen vorsieht.</p>	<p>Die Gemeinde Bad Essen stellt Bebauungspläne für die Bereiche auf, für die es erforderlich ist und für die konkrete Bauwünsche geäußert werden.</p> <p>Für die Bereiche, die bereits durch die Innenbereichs-satzung erfasst sind und damit eine entsprechende bauliche Nutzung geregelt ist, wird keine verbindliche Bauleitplanung eingeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Abwägungsvorschlag zum Änderungsbereich 68.3 ist erst nach Vorlage des Geruchsgutachtens möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechendes Gutachten zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Geruchssituation wird z.Z. erarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung des jeweiligen Planbereichs beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der damit verbundene Neuversiegelungsgrad steht in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu den Zielen des Flächensparens, des Bodenschutzes sowie der Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen und Lebensräume.</p> <p>Darüber hinaus widerspricht die geplante Inanspruchnahme von Freiflächen den Zielen des „Niedersächsischen Weges“, einer landesweiten Vereinbarung zum Schutz von Natur, Artenvielfalt und Kulturlandschaft.</p> <p>Eines der zentralen Ziele dieser Vereinbarung ist es, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 3 Hektar zu begrenzen. Dieses Ziel wurde gemeinsam von der Landesregierung, dem Landvolk, der Landwirtschaftskammer und den Naturschutzverbänden vereinbart, um die fortschreitende Zerschneidung der Landschaft und den Verlust ökologisch wertvoller Flächen einzudämmen.</p> <p>Insbesondere den Kommunen kommt im Rahmen der Bauleitplanung eine zentrale Verantwortung zu, diese landespolitischen Ziele aktiv mitzutragen. Vor einer Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich sollten daher sämtliche Potenziale der Innenentwicklung - etwa durch Nachverdichtung, Revitalisierung bereits versiegelter Flächen bzw. Gebäude oder Umnutzung von Brachflächen - konsequent geprüft und vorrangig genutzt werden.</p> <p>Außerdem können in den jeweiligen Bebauungsplänen Maßnahmen vorgesehen werden, die zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades beitragen. Insbesondere ist eine Vollversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für Nebenanlagen wie Zuwegungen, Stellplätze oder Feuerwehruzufahrten sollten nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster oder wassergebundene Decken) eingesetzt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die natürliche Bodenfunktion soweit möglich zu erhalten.</p> <p>Abgesehen von den aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewertenden Auswirkungen durch die geplante Flächenversiegelung bestehen zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Brockhausen derzeit keine grundsätzlichen Bedenken - sofern die unten aufgeführten Hinweise Berücksichtigung finden. Eine abschließende fachliche Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) kann jedoch erst im Rahmen der Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB erfolgen, sobald sämtliche relevanten Unterlagen - insbesondere der Umweltbericht sowie ein vollständiger Artenschutzbeitrag - vorliegen.</p> <p><u>Weiterführende Hinweise der UNB zur Scoping-Unterlage zum Umweltbericht:</u></p> <p>Zur Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans (IPW Ingenieurplanung vom 26.06.2025) können zum derzeitigen Zeitpunkt aus Sicht der UNB folgende Hinweise gegeben werden:</p> <p><u>1. Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Ackerflächen)</u></p> <p>Innerhalb der Änderungsbereiche wurden in der Scoping-Unterlage u. a. Ackerflächen mit einem Wertfaktor von 1,0 erfasst. Aus Sicht der UNB ist dieser Wert zu gering. Nach Auswertung der Geodaten des NIBIS-Kartendienstes handelt es sich z.T. um Plaggenesche (schutzwürdige Böden) und Böden mit sehr hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.</p> <p>Daher sollte je nach konkreter Ausprägung und Wertigkeit des Ackers ein Aufschlag von mindestens 0,2 auf den Wertfaktor anzusetzen - gerade in Anbetracht der</p>	<p>Die „Reglementierung der Neuversiegelung“ (für die Gemeinde Bad Essen 3,6 ha pro Jahr bis 2030) nach dem RROP LK OS 2025 (übernommen aus dem LROP) stellt einen Grundsatz der Raumordnung da.</p> <p>Grundsätze der Raumordnung sind bestimmt als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu dienen. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften lediglich zu „berücksichtigen“. ...</p> <p>Die Gemeinde Bad Essen stellt hier den Belange der „Begrenzung der Neuversiegelung“ hinter die Belange der Eigenentwicklung der Ortschaft Brockhausen zurück.</p> <p>Die Gemeinde Bad Essen hat 2022 die Potenziale der Innenentwicklung, auch für den Ortsteil Brockhausen im Rahmen der Entwicklungsstudie „Konzept Siedlungsentwicklung 2030“ dargestellt. Mit der 68. Änderung des FNP werden nun die Ergebnisse der Entwicklungsstudie umgesetzt.</p> <p>Die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.</p> <p>Der Umweltbericht und der Artenschutzbeitrag werden im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Die Bewertung einschließlich Bilanzierung wird entsprechend angepasst.</p>



<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>4. Naturdenkmal „5 Eichen“ im Bereich 68.2</b>            Im Änderungsbereich 68.2 liegt das eingetragene Naturdenkmal „5 Eichen“.            Dieses unterliegt einem besonderen gesetzlichen Schutz. Die Erhaltung ist im Zuge der Bauleitplanung sicherzustellen und verbindlich festzusetzen.</p> <p><b>5. Artenschutzrechtlicher Beitrag gemäß §44 BNatSchG</b>            Gemäß der SCOPING-Unterlage ist vorgesehen, den Artenschutzbeitrag auf Grundlage einer fachkundigen Ortsbegehung, einer Relevanzprüfung potenziell betroffener Artengruppen sowie der Ableitung vorhabenbezogener Wirkfaktoren zu erstellen. Dieses Vorgehen wird seitens der UNB unterstützt. Sollte sich im Rahmen der Betroffenheitsanalyse jedoch zeigen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auf dieser Basis nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, ist ggf. eine ergänzende Erfassung relevanter Arten nach anerkannten fachlichen Methodenstandards erforderlich. Für weitere Rückfragen oder Abstimmungsbedarf steht die UNB gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Fachdienst Kreisstraßen:</b>            Seitens des Fachdienstes 9 - Straßen bestehen keine Bedenken, da die verkehrliche Anbindung zur K403/ Brockhauser Weg bereits besteht und nicht im Rahmen der Bauleitplanung angepasst werden muss.</p> <p>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 W-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzbeitrag auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung erarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p><b>26. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (18.8.2025)</b></p> <p>die Gemeinde Bad Essen plant i.R. der vorbenannten Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen (insgesamt 15 bis 20 Baugrundstücke) in drei Teilbereichen im Ortsteil Brockhausen zu schaffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Bereiche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und durch einen Wechsel von Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland) gekennzeichnet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (neu) für den Landkreis Osnabrück sind die unbebauten Bereiche überwiegend als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Größe der überplanten Bereiche auf Ebene des Flächennutzungsplanes stellen sich wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Änderungsbereich 68.1: 3,4 ha (Wohnbau-, gemischte und Verkehrsflächen)</li> <li>&gt; Änderungsbereich 68.2: 4,7 ha (gemischte Bauflächen)</li> <li>&gt; Änderungsbereich 68.3: 2,3 ha (gemischte Bauflächen)</li> </ul> <p>Zum jetzigen Planungsstand nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Mit Blick auf den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird aus landwirtschaftlicher Sicht die Nachverdichtung bzw. moderate Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Durch die vorliegende Planung werden allerdings landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die zudem als „Vorsorgegebiet Landwirtschaft“ eine hervorgehobene Wertigkeit besitzen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang zudem auf die Zielsetzungen des „Niedersächsischen Weges“ sowie des „LROP-Niedersachsen“ wonach die Neuversiegelung von Flächen bis 2030 auf unter drei Hektar pro Tag reduziert werden soll.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich in der Ortslage Brockhausen sowie im näheren Umfeld - neben einzelnen ausgelaufenen Betrieben - landwirtschaftliche Hofstellen sowie ausgesiedelte Standorte mit immissionschutzrechtlich relevanten Nutztierhaltungen befinden, die Bestandsschutz genießen. Ob die hiervon ausgehenden Geruchsemissionen mit der Planung zum weiteren Ausbau der Siedlungsfläche vereinbar sind, ist ungeklärt. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung sollte die vorliegende Planung daher intensiv mit den betreffenden Betrieben abgestimmt werden.</p> <p>Weiterhin weisen wir auf die folgenden Punkte hin:</p> <p>&gt; Der Hinweis auf landwirtschaftstypische Immissionen sollte bei Umsetzung der Planung wie folgt gefasst werden: Die für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereiche befinden sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.</p> <p>&gt; Sollten für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden können, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>In Anlehnung an die Bundeskompensationsverordnung sollten hierfür auch Maßnahmen zur Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums in Betracht gezogen werden (vgl. Anlage 5, Abschnitt A (2020); Maßgaben zum Ausgleich und Ersatz für das Schutzgut Boden und seine natürlichen Bodenfunktionen).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl die „Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ als auch „die Reglementierung der Neuversiegelung“ (für die Gemeinde Bad Essen 3,6 ha pro Jahr bis 2030) nach dem RROP LK OS 2025 stellen Grundsätze der Raumordnung da.</p> <p>Grundsätze der Raumordnung sind bestimmt als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu dienen. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften lediglich zu „berücksichtigen“. ...</p> <p>Die Gemeinde Bad Essen stellt hier die Belange der Landwirtschaft und der „Begrenzung der Neuversiegelung“ hinter die Belange der Eigenentwicklung der Ortschaft Brockhausen zurück.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Bzgl. landwirtschaftlichen Geruchssituation wird ein entsprechendes Gutachten eingeholt und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.</p>





<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>3. Das Leitungsnetz von Regenwasserkanälen muss erweitert werden, um Grundstücke in den einzelnen Teilgebieten an die zentralen Entwässerungseinrichtungen anschließen zu können. Hierzu ist der Verband frühzeitig in die weiteren Planungen einzubinden, um entsprechende Arbeiten vorzubereiten. Alternativ sollte immer auch die Möglichkeit der Verrieselung/ Versickerung auf den Grundstücken geprüft werden.</p> <p>Unter Einhaltung dieser Punkte hat der Wasserverband Wittlage gegen die 68. Flächennutzungsplanänderung, Brockhausen, und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung des jeweiligen Planbereichs beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>42. Westnetz GmbH, Osnabrück (12.8.2025)</b></p> <p>nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 21.07.2025, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden:</p> <p>Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektro- und Erdgasversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, dass über die Adresse:  <a href="https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp">https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp</a>            aufrufbar ist, zur Verfügung.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH &amp; Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des jeweiligen Planbereichs beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Private Stellungnahme A (19.8.2025)</b></p> <p>bezugnehmend auf die SCOPING-Unterlagen zum Umweltbericht gemäß § 2a BauGB möchten wir im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise und Bedenken zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 68.3 vorbringen. Wir beziehen uns hierbei auf die Hofstelle am <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>.</p> <p>Im Abschnitt 13.8.1 auf Seite 14 wird die betreffende Hofstelle als "ehemalig" bezeichnet und von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gesprochen. Diese Darstellung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten: Die Hofstelle wird weiterhin aktiv landwirtschaftlich betrieben. Erst kürzlich wurde eine neue Maschinenhalle errichtet, der Fuhrpark durch mehrere Landmaschinen, darunter ein Mähdrescher, erweitert. Die Maschinenhalle wurde bewusst im Außenbereich errichtet, um mögliche Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung zu vermeiden. Anzumerken ist, dass die Halle in den Karten nicht abgebildet ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sehen wir die geplante Änderung des Bebauungsplans mit großer Sorge.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Abwägungsvorschlag ist erst nach Vorlage des Geruchsgutachtens möglich.</p>

**Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan**

Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025

**Zusammenfassung der Stellungnahmen**

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

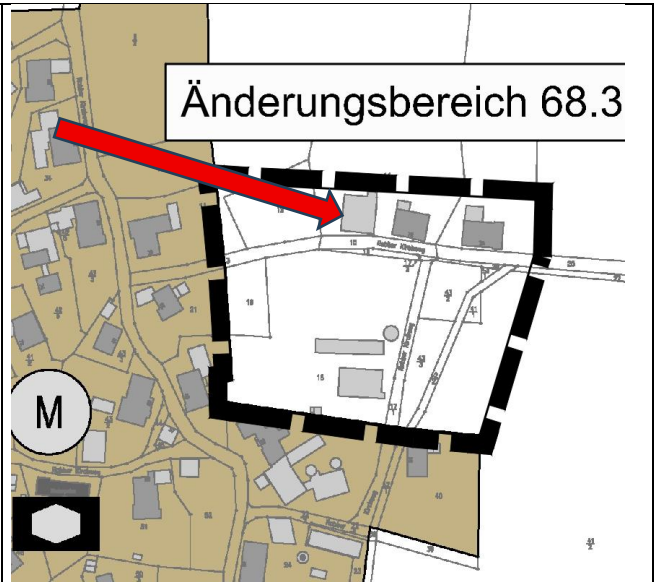
Der Betrieb ist mit typischen landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub und Lärm verbunden, insbesondere bei langen Arbeitstagen sowie an Sonn- und Feiertagen. Die Zufahrt zur Hofstelle ist bereits jetzt sehr schmal. Für den Mähdrescher liegt eine Sondergenehmigung für Überbreite (3,49 Meter) vor. Zusätzlicher Verkehr und parkende Fahrzeuge im Bereich der Zufahrtsstraße beeinträchtigen den Betriebsablauf erheblich.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Hofstelle gezielt im Außenbereich erworben wurde, um dort dauerhaft Landwirtschaft betreiben zu können. Die geplante Änderung des Bebauungsplans würde diesen Zweck erheblich einschränken und bestehende Nutzungskonflikte verschärfen.

Darüber hinaus besteht für die Tierhaltung auf dem Grundstück ein Bestandsschutz, insbesondere im Hinblick auf Geruchs- und Lärmemissionen. Die Stallungen sowie die Gülletechnik sind weiterhin vorhanden und könnten jederzeit wieder aktiviert werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans hätte zur Folge, dass dieser Bestandsschutz rechtlich und praktisch infrage gestellt würde, mit der Konsequenz, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung kaum noch möglich wäre.

Wir bitten Sie daher, die genannten Aspekte bei Ihrer weiteren Planung sorgfältig zu berücksichtigen und die Belange des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs angemessen zu würdigen.

**Private Stellungnahme B (20.8.2025)**

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung 68 in der Ortschaft Brockhausen.

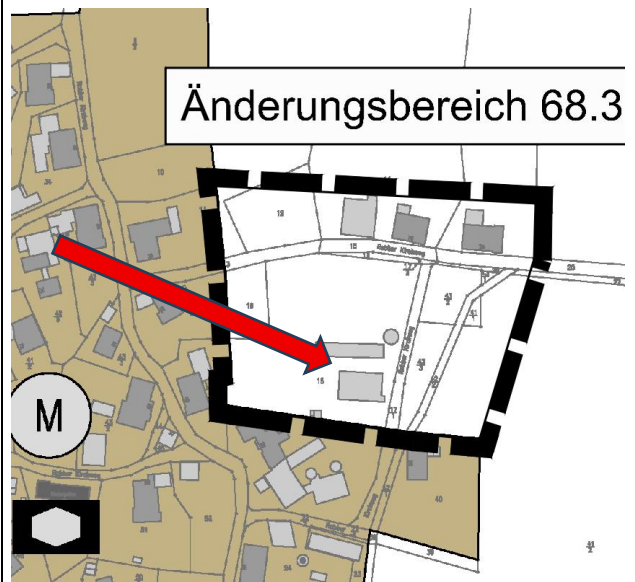
Ich selber liege mit meinen landwirtschaftlichen Betrieb im Änderungsbereich 68.3.

An dem Standort wird keine Tierhaltung mehr betrieben und die alten Ställe auf Dauer abgerissen oder umgenutzt.

Daher unterstütze ich die Änderung des Flächennutzungsplans ausdrücklich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abwägungsvorschlag ist erst nach Vorlage des Geruchsgutachtens möglich.



<b>Gemeinde Bad Essen – 68. Änderung Flächennutzungsplan</b> Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amprion GmbH (28.7.2025)</li> <li>3. Nds. Landesforsten Forstamt Ankum (25.7.2025)</li> <li>5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (21.7.2025)</li> <li>8. Exxon Mobil Production Deutschland (21.7.2025)</li> <li>10. Gasunie Deutschland Services GmbH (23.7.2025)</li> <li>11. Gemeinde Bissendorf (28.7.2025)</li> <li>13. Gemeinde Ostercappeln (31.7.2025)</li> <li>14. Gemeinde Stemwede (5.8.2025)</li> <li>15. Stadt Osnabrück (23.7.2025)</li> <li>16. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (21.8.2025)</li> <li>20. Vodafone Deutschland GmbH (6.8.2025)</li> <li>27. LEA Gesellschaft f. Landeseisenbahnaufsicht (12.8.25)</li> <li>30. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (15.8.2025)</li> <li>31. PLEdoc GmbH (23.7.2025)</li> <li>32. Polizeiinspektion Osnabrück Land ZVD (22.7.2025)</li> <li>34. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (6.8.2025)</li> <li>35. Stadt Melle (24.7.2025)</li> <li>36. Stadt- u. Kreisarchäologie Osnabrück (21.7.2025)</li> <li>38. UHV Nr.70 "Obere Hunte" (12.8.2025)</li> </ol>	<p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<b>Keine Stellungnahme abgegeben:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Bischöfliches Generalvikariat</li> <li>6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</li> <li>9. Ev.-luth. Kirchengemeinde Bad Essen</li> <li>12. Gemeinde Bohmte</li> <li>18. Schornsteinfeger</li> <li>19. Gemeindebrandmeister</li> <li>21. Kath. Kirchengemeinde Bad Essen</li> <li>22. Kirchenamt Osnabrück</li> <li>23. Klosterrentamt Osnabrück</li> <li>28. LGLN, Katasteramt Osnabrück</li> <li>29. NLWKN, Cloppenburg</li> <li>33. Staatl. Baumanagement OS-EL</li> <li>37. Stadt Preußisch Oldendorf</li> <li>39. VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH</li> </ol>	<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>