

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|--------------------|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |

Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:
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).
 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.

**17. Industrie- und Handelskammer
Osnabrück-Emsland- Grafschaft Bentheim (22.8.2025)**

die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von dörflichen Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o.g. Aufstellungsverfahren. Da sich die Verfahren zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Absatz 1 BauGB befinden und noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.
 Auf Ebene der 68. Flächennutzungsplanänderung sollen in drei Teilbereichen gemischte Bauflächen bzw. in einem Teilbereich Wohnbauflächen und auf Ebene des Bebauungsplanes dörfliche Wohngebietsflächen im Plangebiet ausgewiesen werden, um neben der Versorgung mit Wohnbauflächen auch die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs im Ortsteil Brockhausen im Sinne einer weiteren Dorf- und Eigenentwicklung zu gewährleisten.
 Dabei sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in dörflichen Wohngebieten grundsätzlich allgemein zulässig. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist sicherzustellen, dass zukünftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein dörfliches Wohngebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden. Wir weisen darauf hin, dass die Hauptnutzungen - Wohnen und Gewerbe - das Gebiet prägen und keine dieser Nutzungsarten vollständig verdrängt werden darf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird beachtet.

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 | |
|---|--------------------|
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |

24. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie (11.8.25)
Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 24.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Boden

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.

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 freizuhaltenen 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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf die Aussagen in der Begründung wird verwiesen.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet.

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|--|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungs-empfindlichen 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>Rohstoffe 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>Hinweise: 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</p> | <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|--|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>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 beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>25. Landkreis Osnabrück (22.8.2025)</p> <p>zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u> In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt. Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist. Daher wird die Regelung betreffend die gärtnerisch anzulegenden Vorgärten in den textlichen Festsetzungen § 6 begrüßt. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des in Aufstellung befindlichen RROP wird der mittlere Teil des Plangebietes von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials überlagert. In Vorbehaltsgebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.</p> <p>Gemäß § 5a BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wobei die Nutzungsdurchmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Nichtsdestotrotz sollten alle drei Hauptnutzungsarten in dem Gebiet vorkommen. Nach überschlägiger Prüfung sind nach unserer Kenntnis zumindest keine nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Plangebiet vorhanden. Die Nutzungsdurchmischung ist sicherzustellen. Ansonsten handelt es sich um keine rechtssichere Planung. Dazu heißt es im Kommentar zur Baunutzungsverordnung:</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die diesbezüglichen Aussagen im Rahmen der 68. Änderung des FNP wird verwiesen.</p> <p>Der nebenstehend geäußerten Auffassung hinsichtlich der Nutzungsanforderungen in einem Dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO wird nicht gefolgt. Nach „BauGB Kommentar“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger/ Külpmann, Stand: 1.2.2025 Verlag C.H.Beck) ist davon auszugehen, „das Dörfliche Wohngebiete nach Absatz 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 iVm Abs. 1 Nr. 2).</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 | |
|--|--|
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>„Um die Zweckbestimmung zu erfüllen, müssen im dörflichen Wohngebiet dennoch alle drei Nutzungsarten vorkommen (Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe). Keine der Nutzungsarten sollte deutlich überwiegen, wenn auch eine Gleichgewichtigkeit nicht gefordert ist. Andererseits darf auch keine der drei Hauptnutzungsarten im dörflichen Gebiet fehlen.“ (Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 5a Rn. 4)</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die Erreichung einer ordnungsgemäßen Nutzungsdurchmischung und zur Vermeidung einer Briefmarkenplanung wird daher empfohlen das Plangebiet nach Norden hin auszudehnen. Hierbei wäre zu prüfen, ob sämtliche Bereiche östlich des Brockhauser Weges den Anforderungen an ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO genügen. Dies hätte zusätzlich den Vorteil der planungsrechtlichen Absicherung der nördlich gelegenen Bereiche.</p> | <p>Unterschiedlich beurteilt wird tatsächlich, ob für das dörfliche Wohngebiet zwei Hauptnutzungen bzw. -Funktionen (1. Wohnnutzung sowie 2. Nichtwohnnutzung in Form der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe; so: Hommann in BeckOK BauNVO, 26. Ed. 15.7.2021, § 5a Rn. 32; Hommann NVwZ 2021, 1275 [1276] oder drei Hauptnutzungen (1. Wohnnutzung, 2. Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieben, 3. Unterbringung von Gewerbebetrieben; so: Nr. 2.6.2 BauGBÄndG 2021-Mustererlass; Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 5a Rn. 4f.) gebietsprägend sind.</p> <p>Bedeutung hat diese Frage für den Ausschluss oder die Herabstufung von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, der voraussetzt, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ist nur der Fall, wenn und soweit die für den jeweiligen Gebietstyp prägenden und damit unverzichtbaren Nutzungsarten hinreichend repräsentiert sind (BVerwG Beschl. v. 15.4.1987 - 4 B 71/87, NVwZ 1987, 970 [970]; Bönker in Bönker/ Bischofink, BauNVO, 2. Aufl. 2018). Bei Annahme von drei Hauptnutzungen müssten alle drei im Baugebiet allgemein zulässig sein, während bei Annahme von nur zwei Hauptnutzungen der Ausschluss einer (Unter-)Nutzungsart, die einer Hauptnutzungsart zuzuordnen ist, als differenzierende Regelung zulässig wäre (vgl. BVerwG aaO zum eingeschränkten Gewerbegebiet). Die Annahme von nur zwei Hauptnutzungen erweitert somit den planerischen Gestaltungsspielraum, was dem Zweck des § 5a besser entsprechen dürfte.</p> <p>Der Wortlaut des Absatz 1 Satz 1 erzwingt diese Interpretation zwar nicht, deutet aber in diese Richtung, indem land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe (vgl. Absatz 2 Nr. 1) und das nicht störende Gewerbe (vgl. Absatz 2 Nr. 5 bis 7) mit dem Begriff „Unterbringung“ verbunden und mittels des Wortes „sowie“ zur zweiten Hauptnutzung gegenüber dem Wohnen zusammengefasst werden (vgl. auch Hommann in BeckOK BauNVO, 26. Ed. 15.7.2021, § 5a Rn. 32). § 5a Abs. 1 Satz 1 folgt insoweit der gleichen Struktur, die auch dem § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO zugrunde liegt (vgl. —> § 6a Rn. 13; auch im BauGBÄndG 2017-Mustererlass Nr. 2.6.2 wird beim urbanen Gebiet von zwei Hauptnutzungen ausgegangen). Das Dorfgebiet hat dagegen unbestritten nach § 5 Abs. 1 Satz 1 drei Hauptfunktionen (Söfker —> § 5 Rn. 10): (1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, (2) Wohnnutzungen und (3) nicht störendes Gewerbe, wobei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten insb. bei Anwendung des §15 Abs. 1 vorrangig zu berücksichtigen sind (vgl. Roeser in König/Roeser/ Stock, BauNVO 4. Aufl. [2019], § 5 Rn. 4).</p> <p><u>Variable Nutzungsmischung</u></p> <p>Zur Wahrung des Gebietscharakters (eines Dörflichen Wohngebietes) müssen also beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt jedoch § 5a Abs. 1 Satz 2, der dem § 6a Abs. 1 Satz 2 (s. dazu —> § 6a Rn. 14) nachgebildet ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Eine quantitative und qualitative Durchmischung, wie sie bei gemischten Bauflächen, insbesondere für das Mischgebiet gefordert wird, ist im dörflichen Wohngebiet somit ebenso wenig erforderlich wie im urbanen Gebiet (—* § 6a Rn. 14). Der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebiets ist daher</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 | |
|---|---|
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| | <p>auch bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat und nicht weitgehend verdrängt wird (Hommann NVwZ 2021, 1275 [1276]). Eine mitprägende Funktion dürfte auch dann anzunehmen sein, wenn durch Überplanung eines bestehenden Gebiets, in dem eine der beiden Hauptnutzungen bereits stark zurückgegangen ist, gerade die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden soll, dass sich eine dem § 5a entsprechende Nutzungsmischung ergibt; dies setzt freilich voraus, dass entsprechende Flächen vorhanden sind und eine begründete Aussicht darauf besteht, dass entsprechende Nutzungen auch tatsächlich aufgenommen werden.</p> <p>Für die Bandbreite denkbarer Nutzungsmischungen ist von Bedeutung, dass es nach der hier vertretenen Auffassung, im dörflichen Wohngebiet lediglich zwei Hauptnutzungen gibt: (1) Wohnen (2) Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störendem Gewerbe. Bei Annahme von drei Hauptnutzungen müssten zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets alle drei Nutzungen allgemein zulässig sein. Bei Annahme von nur zwei Hauptnutzungen dürfte es dagegen zur Wahrung der Zweckbestimmung nicht erforderlich sein, dass sämtliche Nutzungsarten, die einer Hauptnutzungsart zuzuordnen sind, im Baugebiet allgemein zulässig sind; vielmehr dürfte es ausreichend sein, wenn nur eine von den zur zweiten Hauptnutzung zählenden Nutzungsmöglichkeiten im Baugebiet allgemein zulässig ist. Es wäre also möglich, dass neben der Wohnnutzung ausschließlich nicht wesentlich störendes Gewerbe allgemein zulässig ist, die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe dagegen nach §1 Abs. 5 z.B. nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird die Hauptnutzung des Gebietstyps nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen (so BVerwG Beschl. v. 15.4.1987 - 4 B 71/87, NVwZ 1987, 970 [970] zum eingeschränkten Gewerbegebiet). Gleiches gilt im umgekehrten Fall, wenn nur land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe allgemein zulässig sind.</p> <p>Inbesondere die Möglichkeit, die allgemeine Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe nach § 1 Abs. 5 einzuschränken, dürfte von Bedeutung sein. Denn der Strukturwandel in der Landwirtschaft, dem § 5a begegnen soll, erschöpft sich nicht darin, dass landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe zu Nebenerwerbsbetrieben werden, sondern kann vielmehr auch zum Ergebnis haben, dass die im Baugebiet liegenden (ehemaligen) Wirtschaftsstellen dauerhaft nicht mehr zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und auch eine Neuansiedlung nicht mehr zu erwarten ist. Wäre dagegen die allgemeine Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ein zwingendes Gebietsmerkmal des dörflichen Wohngebietes, wäre eine Festsetzung des dörflichen Wohngebiets in diesen Fällen ebenso ausgeschlossen wie die Festsetzung eines Dorfgebiets, was den Anwendungsbereich des §5a entgegen seiner Zielsetzung erheblich begrenzen würde.</p> <p>Durch Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets lassen sich aufgrund der für dieses Baugebiet geltenden Lärm- und Geruchsimmissionsrichtwerte Konflikte bewältigen, in denen eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt ist, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 aufgrund der für dieses Gebiet zu beachtenden Immissionsrichtwerte aber nicht in Betracht. Dabei ist zu beachten, dass es nicht nur um Immissionen geht, die von</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Zudem wird darauf verwiesen, dass die Fläche für Landwirtschaft im Südwesten des Plangebiets dem Entwicklungsgebot widersprechen würde. Die parallel laufende 68. Änderung des stellt dort eine gemischte Baufläche dar. Diesbezüglich ist eine einheitliche Darstellung auf vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung zwingend erforderlich.</p> <p>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. Zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse ist zudem die gutachterliche Überprüfung von Lärm- und Geruchsmissionen sinnvoll.</p> <p>Lärm- und Geruchsmissionen könnten darüber hinaus auch von der westlich angrenzenden Kreisstraße K 403 „Brockhauser Weg“ bzw. durch landwirtschaftliche Betriebe das Plangebiet beeinträchtigen. Eine Auseinandersetzung mit den potenziellen dargelegten immissionsbedingten Beeinträchtigungen zur Veröffentlichung wird dringend empfohlen.</p> <p>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.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege bestehen gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bad Essen keine Bedenken.</p> <p>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> Das geplante Gebiet soll als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden. Ein Immissionswert für dieses Gebiet ist bislang nicht in der TA Luft (Anhang 7) festgelegt. Im Kommentar von Brügelmann/ Finger, 133. EL Januar 2025, BauNVO § 5a Rn. 52-54 wird dazu folgendes ausgeführt: „[...]Bei den zu duldenen Geruchsmissionen wird als Orientierungshilfe in der behördlichen und gerichtlichen Praxis i.d.R. auf die von der Bund-/ Länder-/ Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) verfasste Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL), nunmehr inkorporiert in die TA Luft (s. Ziff. 1 TA Luft) abgestellt. Nach dieser Richtlinie ist in Dorfgebieten nach Ziff. 3.1 GIRL ein</p> | <p>den im konkreten Baugebiet zulässigen Nutzungen ausgelöst werden, sondern auch um solche Immissionen, die aus den im ländlichen Bereich allgemein üblichen Beeinträchtigungen resultieren.“ Die vorangestellte Auffassung macht sich die Gemeinde zu eigen und hält an der Festsetzung des Dörflichen Wohngebietes in der vorliegenden Form fest.</p> <p>Die Planzeichnung der 68. Änderung des FNP wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es werden Gutachten zur Beurteilung der Lärmsituation und der landwirtschaftlichen Geruchssituation erarbeitet und im weiteren Planaufstellungsverfahren entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Immissionswert von 15 % relativer Häufigkeit in den Geruchsstunden p.a. zulässig. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Festlegung für das reguläre Dorfgebiet mit seinen größeren Störpotentialen gilt, wird man für das Dörfliche Wohngebiet ein höheres Schutzniveau anwenden müssen. Die Beschränkung der Geruchsimmissionen auf die Vorgaben für Wohn- und Mischgebiete mit einer Obergrenze von 10 % Komm. z. BauGB, 121. Lfg. Januar 2022/19 Komm. z. BauGB, 121. Lfg. Januar 2022/20 Immissionsstunden dürfte aber zu weit gehen (so aber: Otto ZfBR 2021, 626/628).</p> <p>Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass auch der nur im Nebenerwerb tätige Landwirt (und auch der Hobbytierhalter) selbstverständlich im Dörflichen Wohngebiet Tierhaltung betreiben dürfen, von der in nicht unerheblichem Umfang Geruchsimmissionen ausgehen können, ist ein Mittelwert zwischen dem Wert für Dorfgebiete einerseits (0,15) und dem für Wohn- und Mischgebiete andererseits (0,10) angemessen (so auch Uechtritz BauR 2021, 1385/1395).“ (Recherche Beck-online 23.07.2025)</p> <p>Da sich im Umfeld um das geplante Gebiet Tierhaltungen befinden, ist die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens zur Prognose und Beurteilung der Geruchsimmissionen gem. TA Luft (2021) erforderlich.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Stellungnahme „Entwässerung/ Abwasser“ Gegen den vorgelegten B-Plan Nr. 93 bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das anfallende Schmutzwasser in dem geplanten Gebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation und weiter an die Kläranlage anzuschließen. • Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist zu erbringen. • Vorrangig ist eine Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit vor Ort anhand eines Bodengutachtens mit eindeutiger Aussage zum kf-Wert und dem mittleren höchsten GW-Stand erforderlich (DWA-A 138-1). • Sofern eine Versickerung möglich ist, wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA-A 138-1 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer Versickerungsanlage ist mind. das 10-jährliche Ereignis). • Sofern nachweislich keine Versickerung vor Ort möglich ist, so wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA-A 117 i.V.m. A 102-2 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer möglichst zentralen Rückhalteanlage ist mind. das 10-jährliche Ereignis). • Nachweis der Notentlastung der jew. vorgesehenen Entwässerungseinrichtung (Grundlage ist das Bemessungsereignis). • Nachweis über den Schutz der unterhalb liegenden Flächen im Falle der Notentlastung (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100). • Darstellung der Notwasserwege innerhalb des Baugebiets bei Starkregenereignissen. <p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u> Aus naturschutzfachlicher und waldbehördlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Südlich zur Friedenseiche“ keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende fachliche Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage aller erforderlichen Planunterlagen im Zuge der Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</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 im Rahmen der weiteren Planaufstellung beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht und der Artenschutzbeitrag werden im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|--|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Die grundsätzlichen Hinweise zur Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, wie sie bereits in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Rahmen der Beteiligung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans gegeben wurden, gelten auch für dieses Verfahren.</p> <p><u>1. Artenschutz</u> Gemäß der SCOPING-Unterlage zum Umweltbericht (IPW Ingenieurplanung, Stand: 26.06.2025) ist die Erstellung eines Artenschutzbeitrags vorgesehen. Dieser kann in Abstimmung mit der UNB auf einer Potenzialabschätzung basieren, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert hat. Die Bebauung soll demnach ausschließlich auf der bisherigen Ackerfläche sowie einer angrenzenden Freifläche im Osten erfolgen. Der bestehende Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Aus Sicht der UNB ist dabei besonders auch auf das Habitatpotenzial möglicherweise zu entfernender Bäume zu achten. Im Falle potenziell relevanter Strukturen sind gegebenenfalls CEF-Maßnahmen darzustellen. Sollten sich im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung und Betroffenheitsanalyse Hinweise auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben, die nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, sind ergänzende faunistische Erhebungen nach anerkannten fachlichen Standards erforderlich.</p> <p><u>2. Eingriffs- und Kompensationsregelung</u> Die vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich als nachvollziehbar bewertet. Kritisch anzumerken ist jedoch die Bewertung der Ackerfläche mit einem Wertfaktor von 1,0. Nach Auswertung der Geodaten des NIBIS-Kartendienstes handelt es sich dabei um schutzwürdige Plaggenesche sowie um Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, je nach konkreter Ausprägung und Wertigkeit des betroffenen Bodens, einen Aufschlag von mindestens 0,2 auf den Wertfaktor anzusetzen, insbesondere im Hinblick auf die geplante Versiegelung bzw. den vollständigen Nutzungsentzug. Das nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) ermittelte Kompensationsdefizit ist durch geeignete, fachlich fundierte Maßnahmen auszugleichen. Diese Maßnahmen sind im Umweltbericht sowohl textlich als auch kartographisch darzustellen. Die UNB empfiehlt, die Kompensation möglichst im Gemeindegebiet von Bad Essen umzusetzen; gern. BNatSchG § 15 eine Kompensation im selben Naturraum vorgeschrieben.</p> <p><u>3. Planungsrechtliche Festsetzungen</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht werden insbesondere folgende geplante Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans als sehr positiv und fachlich sinnvoll bewertet: 1. Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen privater Grundstücke, wie etwa das Verbot von Schottergärten, Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung, die Beschränkung der Versiegelung von Zufahrten, Plätzen und Wegeflächen sowie die Pflanz-Verpflichtung standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbäume sowie die Festsetzungen zum Artenschutz, insbesondere Regelungen zu bauzeitlichen Einschränkungen sowie Vorgaben zur fledermaus- und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung;</p> | <p>Auf die Abwägung zur 68. Änderung des FNP wird verwiesen.</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 beachtet. Die Bewertung einschließlich Bilanzierung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Im Umweltbericht erfolgt eine textliche sowie kartographische Darstellung der Maßnahmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <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 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>26. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (18.8.2025)</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> <p>> Änderungsbereich 68.1: 3,4 ha (Wohnbau-, gemischte und Verkehrsflächen) > Änderungsbereich 68.2: 4,7 ha (gemischte Bauflächen) > Änderungsbereich 68.3: 2,3 ha (gemischte Bauflächen)</p> <p>Zum jetzigen Planungsstand nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Mit Blick auf den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird aus landwirtschaftlicher Sicht die Nachverdichtung bzw. moderate Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche grundsätzlich begrüßt. 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 immissionsrechtlich 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: > 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,</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. 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“. ... 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> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschafts-spezifischen 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>> 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 Hinweise werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.</p> |
| <p>40. Wasser- und Schifffahrtsamt Minden (21.8.2025)</p> <p>zum oben genannten Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Bei allen Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das WSA Minden zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, die in Kanalnähe und / oder bis zur dortigen Baugrenze geplant sind. Auf die mögliche Notwendigkeit von ström- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz wird hingewiesen.</p> <p>2. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der entsprechenden Landesbauordnung wird bereits jetzt hingewiesen.</p> <p>3. Bei der weiteren Planung und ggf. bei den jetzt schon zu definierenden Randbedingungen ist zu beachten, dass an den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.</p> <p>4. Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Dammlage. Zur Gewährleistung der Dammstandsicherheit unterliegt der Damm einer regelmäßigen Dammspektion und Dammunterhaltung. Die Erreichbarkeit des Dammfußes und des Kanalseitengrabens muss jederzeit sichergestellt sein. Zur Gewährleistung der o. g. Aufgaben ist eine Befestigung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der jeweiligen Landesbauordnung wird bereits jetzt hingewiesen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>5. Die hoheitlichen Aufgaben der WSV, einschließlich der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen dürfen durch die Bauleitpläne nicht eingeschränkt werden. Nach § 7 Pkt. 1 Bundeswasserstraßengesetz ist die WSV zur Unterhaltung der Bundeswasserstraßen verpflichtet. Sowohl die Unterhaltung als auch Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und zur Gefahrenabwehr dürfen durch die sich jetzt ergebenden Festlegungen weder aufgehoben noch eingeschränkt werden.</p> <p>6. Das Oberflächenwasser darf nicht in den Mittellandkanal oder in den Kanalseitengraben eingeleitet werden.</p> <p>7. Aufgrund der Nähe zum Mittellandkanal sind einwirkende Emissionen (Lärm, Gerüche, Erschütterungen) aus der Schifffahrt und aus dem Betrieb der Wasserstraße zu dulden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>41. Wasserverband Wittlage (12.8.2025)</p> <p>die Unterlagen zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, Brockhausen, und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ habe ich geprüft. Hierzu nehme ich Stellung wie folgt:</p> <p>1. Die Anschlüsse der beplanten Gebiete an die zentrale Wasserversorgung sind schon vorhanden oder müssen allenfalls ergänzt oder geändert werden. Der Anschluss von Grundstücken erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.</p> <p>2. Kanäle der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigung sind in den einzelnen Teilgebieten ebenfalls vorhanden. Der Anschluss von Grundstücken in den Verfahrensgebieten an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist möglich.</p> <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 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung des jeweiligen Planbereichs beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Planaufstellung beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>42. Westnetz GmbH, Osnabrück (12.8.2025)</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 beigegeführten 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:</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des jeweiligen Planbereichs beachtet.</p> |

| Gemeinde Bad Essen – Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp aufrufbar ist, zur Verfügung. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n). | Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert: 1. Amprion GmbH (28.7.2025) 2. Amt f.regionale Landentwicklung Weser-Ems (24.7.25) 3. Nds. Landesforsten Forstamt Ankum (25.7.2025) 5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (21.7.2025) 8. Exxon Mobil Production Deutschland (21.7.2025) 10. Gasunie Deutschland Services GmbH (23.7.2025) 11. Gemeinde Bissendorf (28.7.2025) 13. Gemeinde Ostercappeln (31.7.2025) 14. Gemeinde Stemwede (5.8.2025) 15. Stadt Osnabrück (23.7.2025) 16. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (21.8.2025) 20. Vodafone Deutschland GmbH (6.8.2025) 27. LEA Gesellschaft f. Landeseisenbahnaufsicht (12.8.25) 30. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (15.8.2025) 31. PLEdoc GmbH (23.7.2025) 32. Polizeiinspektion Osnabrück Land ZVD (22.7.2025) 34. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (6.8.2025) 35. Stadt Melle (24.7.2025) 36. Stadt- u. Kreisarchäologie Osnabrück (21.7.2025) 38. UHV Nr.70 "Obere Hunte" (12.8.2025) | Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. |
| Keine Stellungnahme abgegeben: 4. Bischöfliches Generalvikariat 6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 9. Ev.-luth. Kirchengemeinde Bad Essen 12. Gemeinde Bohmte 18. Schornsteinfeger 19. Gemeindebrandmeister 21. Kath. Kirchengemeinde Bad Essen 22. Kirchenamt Osnabrück 23. Klosterrentamt Osnabrück 28. LGLN, Katasteramt Osnabrück 29. NLWKN, Cloppenburg 33. Staatl. Baumanagement OS-EL 37. Stadt Preußisch Oldendorf 39. VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH | Die Gemeinde geht davon aus, dass keine Anregungen oder Bedenken in Bezug auf diese Planung bestehen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen. |