



**LANDKREIS
OSNABRÜCK**

Die Landrätin
**Fachdienst 6
Planen und Bauen
Planung**

Gemeinde Bad Rothenfelde
- Bauleitplanung -
Frankfurter Str. 3
49214 Bad Rothenfelde

Datum: 22.02.2022
Zimmer-Nr.: 4062
Auskunft erteilt: Herr Tubée

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

FD 6-80-00440-22

Durchwahl:
Tel. (0541) 501- 4062
Fax: (0541) 501- 6 4062
E-Mail: Philipp.Tubee@lkos.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde hier: Aufstellung des BPlanes Nr. 66
"Frankfurter Straße/Am Pagenkamp" Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die öffentliche Auslegung habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Regional- und Bauleitplanung

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen die hier beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung. Die Änderung in ein MU-Gebiet und der neu aufgenommene Ausnahmefall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind nachvollziehbar. Die wichtige Nahversorgungsfunktion des Standortes Nr. 4.3 (s. TF Einzelhandel 2010) für die umliegenden Wohngebiete kann so perspektivisch erhalten bleiben.

Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Bedenken:

Im Sinne der Planklarheit sollte der in die Planzeichnung integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan in jedem Fall auch als solcher gekennzeichnet werden. Damit ist nicht der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan gemeint, der in Begründung und Legende der Planzeichnung ausreichend dargestellt wird, sondern die einzelnen Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplans, die nur erahnen lassen, dass es sich hier um einen solchen handelt.

§ 12 Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit „einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Der Einbezug gilt aber nur für Flächen, wenn für diese eine städtebauliche Anforderlichkeit in Hinblick auf den Vorhaben- und Erschließungsplan besteht (vgl. Brügelmann – BauGB-Kommentar - § 12 BauGB Rn. 163). Ferner heißt es dort:

● Landkreis Osnabrück
Fachdienst 6 Planen und Bauen
Am Schölerberg 1
D-49082 Osnabrück

● Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr.
Donnerstag auch 13.30 bis 17.30 Uhr.
Ansonsten nach Vereinbarung.

● **Der Landkreis im Internet:**
www.Landkreis-Osnabrueck.de
Hier finden Sie auch unsere
Antragsformulare

„Sie [die städtebauliche Erforderlichkeit] fehlt jedoch, wenn die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nutzt, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren, vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfassten Vorhabens zu verwirklichen, da die Vorschrift ausschließlich der Sicherung der Funktion des Vorhaben- und Erschließungsplans dient. Die einzubeziehenden Flächen dürfen daher in der Regel zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans nur von untergeordneter Größe und Bedeutung sein, wenn auch der Begriff ‚einzelne Flächen‘ nicht notwendigerweise ‚wenige‘ bedeutet.“ (OVG NRW 11.9.2008 – 7 D 74/07 .NE).

Die Rechtssicherheit des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss aus diesen Gründen stark angezweifelt werden. Dies betrifft insbesondere den Einbezug der Gemeinbedarfsfläche im Norden, die in keinerlei städtebaulichem Zusammenhang zum Vorhaben- und Erschließungsplan steht. Auch die Rechtssicherheit des Einbezugs des WA 1 darf angezweifelt werden. In beiden Gebieten verfolgt die Gemeinde ihren eigenen Planungswillen und möchte die Gebiete jeweils planungsrechtlich absichern. Eine Angebotsbebauungsplanung – abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag - wäre in diesem Fall die einfachere und konfliktärmere Lösung.

Zur Wahrung des Gebietscharakters bei urbanen Gebieten müssen beide Hauptnutzungsarten – Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe – das Gebiet prägen. Es darf also keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg – BauGB Kommentar - § 6a BauNVO Rn. 14: *„Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist demgegenüber bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat“*). Die Verdrängung der Hauptnutzungsart Gewerbe könnte durch die getroffene Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO noch verschärft werden. Wie in diesem kleinen Teilbereich ein Gebietscharakter entsprechend eines urbanen Gebietes entstehen soll, bleibt aufgrund der vorgelegten Unterlagen unklar.

Weitere Anregungen:

Die getroffenen Pflanzeralte und –gebote werden im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ausdrücklich begrüßt. Dies betrifft insbesondere die verpflichtende Dachbegrünung.

Im Text zur Festsetzung 9b) Stellplatzbegrünung wird eine „obenstehende Gehölzliste“ erwähnt. Diese ist bisher noch kein Bestandteil der Planzeichnung.

Auf die allgemeinen Anforderungen für vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB wird hingewiesen. Ein Entwurf des Durchführungsvertrages ist den bisherigen Planunterlagen nicht beigefügt, so dass zu diesen Planungsinhalten keine Stellungnahme abgegeben werden kann. Von Bedeutung ist jedoch, dass dieser Durchführungsvertrag spätestens vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen sein muss.

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (vergleiche Seite 6 der Begründung). Hierzu benötige ich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Frankfurter Straße / Am Pagenkamp" der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. in den textlichen Festsetzungen zur Planunterlage).

Fachdienst Umwelt:

Untere Naturschutz- und Waldbehörde:

Das Artenschutzrecht ist zu beachten, insbesondere die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist vom Bauherren/ Eigentümer/ Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Durchführung der Arbeiten keine Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten, z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten getötet, erheblich gestört, geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z.B. Biologen, Ökologen) im Vorfeld wird dabei dringend empfohlen. Werden solche Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

In der Regel kann mit Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Zur Entwicklung von Vermeidungsmaßnahmen wird die fachliche Beratung eines Biologen oder Ökologen dringend empfohlen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der Straßen- und Verkehrsaufsicht, des Brandschutzes und der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Tubée