



**Bad Rothenfelde**  
Heilbad im Osnabrücker Land  
Beschlussvorlage

**Abteilung/Aktenzeichen**

/

**Datum**

18.08.2022

**Vorlagen-Nr.**

Y/2022/106

Amt / Fachbereich

Bauverwaltung

Datum

18.08.2022

| Beratungsfolge                             | voraussichtlicher<br>Sitzungstermin | TOP | Status   |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-----|----------|
| <b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b> | <b>13.09.2022</b>                   |     | <b>Ö</b> |
| <b>Verwaltungsausschuss</b>                | <b>20.09.2022</b>                   |     | <b>N</b> |
| <b>Rat</b>                                 | <b>29.09.2022</b>                   |     | <b>Ö</b> |

## **Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B" mit örtlichen Bauvorschriften; Beschlüsse über die Änderung/Ergänzung des Planentwurfs sowie über die erneute öffentliche Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ wird wie folgt geändert und ergänzt:
1. Die Baugrenze des als Gebiet MU 1 ausgewiesenen Bereichs auf dem Flurstück 45/3 wird nach Norden zum als Gebiet MU 2 ausgewiesenen Bereichs auf dem Flurstück 48/9 auf 3 m festgesetzt. Im Sinne der Gleichbehandlung wird im Gebiet WA 1 auf dem Flurstück 45/2 nach Norden die Baugrenze ebenfalls auf 3 m festgesetzt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern und ergänzen.
  2. Die Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen, Pflanzgeboten, Stellplatzbegrünungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dahingehend ergänzt, dass sie nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen sind.
- b) Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Der geänderte Planentwurf wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB samt Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erneut ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden hierbei gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf **zwei Wochen** verkürzt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung werden mindestens eine Woche vor der Auslegung unter Einhaltung der Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister

## Sachverhalt

Nach dem Beschluss des Rates am 09.06.2022 über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ samt der dazugehörigen Begründung erfolgte deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jeweils für die Dauer von mindestens 30 Tage. Gegenstand der Auslegung war auch der zu dem Verfahren gehörende Fachbeitrag Schallschutz. Die Planungsunterlagen haben in der Zeit vom 06.07.2022 bis einschließlich 05.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Zeitlich parallel fanden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden statt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit hat, mit E-Mail vom 11.07.2022, Herr Sudfeld zu der Planung fristgerecht Stellung genommen. Herr Sudfeld vertritt die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks (Flurstück 45/3, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde) an der Frankfurter Straße 56. Die Eigentümergemeinschaft sieht die Planungen kritisch. Herr Sudfeld bringt hierzu Folgendes vor:

- Die Festsetzung von Baugrenzen nach Norden mit einem Abstand von 5 m stelle für die Eigentümergemeinschaft eine unbillige Härte dar, weil die bauliche Weiterentwicklung des Grundstücks hierdurch in erheblichem Maße eingeschränkt werde. Zudem werde der Bereich MU 1 (Flurstück 45/3) in nicht nachvollziehbarer Weise zugunsten des Gebiets MU 2 (Flurstück 48/9) in seiner Ausnutzung eingeschränkt. Außerdem werde das in der Begründung, Anlage 04 zum Bebauungsplan, formulierte Ziel, die unter Abschnitt 4.4 beschriebene „Bebauung entlang der Straße“ zu sichern, durch die Festsetzung eines Baugrenzabstands von 5 m geschwächt;
- Die geplanten Lärmpegelbereiche, Pflanzgebote, Stellplatzbegrünungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellten für die Eigentümergemeinschaft eine unbillige Härte dar, da hierdurch in der Zukunft nach Befürchtung der Eigentümergemeinschaft eine Neustrukturierung der bestehenden Anlagen erforderlich werden könnte;
- Einige Daten zu letzten Änderungen der einschlägigen Rechtsgrundlagen stimmten nicht.

Herr Sudfeld bittet daher im Namen und Vertretung der Eigentümergemeinschaft um

- Festsetzung eines Baugrenzabstands des Planbereichs MU 1 von 3 m nach Norden zum als MU 2 ausgewiesenen Planbereich;
- Ergänzung des Bebauungsplans dahingehend, dass sämtliche Vorgaben (Lärmpegelbereiche, Pflanzgebote, Stellplatzbegrünung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen seien;
- Korrektur der Daten der Rechtsgrundlagen.

Da eine Prüfung der Einwände ergeben hat, dass diese begründet sind, wird empfohlen diesen Einwänden zu folgen, um ggf. aufkommende bzw. nicht auszuschließende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine erneute Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erforderlich, wenn eine Änderung des Planentwurfes vorgenommen wird.

Anlage:

1. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ – Entwurf
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B – Entwurf
4. Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ – Entwurf
5. Fachbeitrag Schallschutz
6. Stellungnahme Herr Sudfeld vom 11.07.2022