



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	27.04.2023	Y/2023/195

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	27.04.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	13.06.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	20.06.2023		N
Rat	29.06.2023		Ö

48. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Rothenfelde; Aufstellungsbeschluss u. Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

- a) Um den Bereich mit den vier Mehrfamilienhäusern nördlich der Straße Am Salzbach, als Urbanes Gebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ ausweisen zu können, ist die gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan in die Darstellung „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zu ändern. Für die Änderung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde zum 48. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Flurstück 27/3 teilweise der Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde.
- b) Dem Vorentwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

- c) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer vierwöchigen Beteiligung durchgeführt, in der den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung in der Gemeindeverwaltung gegeben wird, anstatt einer öffentlichen Versammlung mit anschließender zweiwöchigen Anhörungsfrist.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt

Der - für Teile des aktuellen Plangebietes - ursprünglich aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ ist mit rechtskräftigem Urteil des OVG Lüneburg vom 12.05.2021 für unwirksam erklärt worden. Ursächlich war eine beachtliche, abwägungsrelevante unzureichende Bewältigung der gegebenen Lärmproblematik.

In Folge dessen wurde vom Verwaltungsgericht Osnabrück am 22.09.2021 die Baugenehmigung einer Wohnanlage mit vier Wohngebäude mit insgesamt 32 Wohneinheiten im südlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes aufgehoben.

Um eine Rechts- und Planungssicherheit, auch durch Wiedererlangung einer Baugenehmigung für die betroffene Wohnanlage, herbeizuführen als auch für die im aktuellen Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude und Nutzungen, ist der neue Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO aufzustellen.

Da mit der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 der östliche Geltungsbereich mit den vier Mehrfamilienhäusern aktuell als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen ist, wurde die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 68 im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes aufgrund der Ausweitung des Bebauungsplans in den Außenbereich erforderlich.

Mit der damaligen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 wurde der Geltungsbereich als Sondergebiet ausgewiesen und mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Geltungsbereich als Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Flächennutzungsplan aus den gleichen Gründen unwirksam ist, wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 und somit für den Bereich wieder die ursprüngliche Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft anzunehmen ist.

Auch ist fraglich, ob sich aus dieser Darstellung ein Baugebiet als Urbanes Gebiet gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln lässt, so dass der Flächennutzungsplan für den Bereich mit den vier Mehrfamilienhäusern erneut, nach der Änderungsreihenfolge, zum 48. Mal zu ändern ist, um den Bereich als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellen zu können, auf dessen Grundlage ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans für den westlichen Bereich des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 68 ist nicht erforderlich, weil dieser Bereich im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Als nächster Schritt ist auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen, die in der heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vorgestellt werden, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Büro Tischmann Loh & Partner wird in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses die Planung erörtern.

Anlagen: Planzeichnung