



Amt / Fachbereich

Datum

Bauverwaltung

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	28.11.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	05.12.2023		N
Rat	14.12.2023		Ö

48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße /Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Die dementsprechend überarbeitete 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf ist mit Begründung samt Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

b) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße /Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die in der Anlage ⁴ befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften eingegangene Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Der dementsprechend überarbeitete Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Begründung samt Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

Sachverhalt
<p>Der - für Teile des aktuellen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ - ursprünglich aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan <u>Nr. 4</u> „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.</p> <p>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.</p> <p>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 ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes <u>Nr. 68</u> „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich am Salzbach“ ist eine Festsetzung als „Urbanes Gebiet (MU)“ nach § 6 a BauNVO vorgesehen.</p> <p>Um die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes <u>Nr. 4</u> vornehmen zu können, wurde parallel zur Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren die <u>41. Änderung</u> des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die Darstellung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „<u>Seniorenwohnen</u>“ wurde im Flächennutzungsplan aufgenommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. 68 beabsichtigte MU-Festsetzung erfordert eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieses erfolgt durch die vom Rat in seiner Sitzung am 29.06.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss zur <u>48. Änderung</u> des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung der <u>48. Änderung</u> des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68 im Parallelverfahren.</p> <p><u>48. Änderung des Flächennutzungsplanes</u></p>

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung in der Zeit vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden wurden am 31.07.2023 informiert und gebeten, sich bis zum 11.09.2023 zu äußern.

Der Inhalt der eingegangenen Anregungen und der dazu unterbreiteten Abwägungsvorschläge ergeben sich aus der Anlage.

Nach dem Beschluss über den beigefügten Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gegenstand der Auslegung sind auch die zum Verfahren gehörenden Gutachten und Fachbeiträge, welche dieser Beschlussvorlage ebenfalls beigefügt sind.

Über die im Rahmen des Auslegungsverfahrens eingehenden Stellungnahmen ist vor dem Feststellungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ein erneuter Abwägungsbeschluss des Gemeinderates herbeizuführen.

Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften

Am 15.12.2022 hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst sowie die Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 30.03.2023 statt, mit anschließender zweiwöchiger Anhörungsfrist.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand mit Schreiben vom 21.03.2023 statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.05.2023 gegeben.

Der Inhalt der eingegangenen Anregungen und der dazu unterbreiteten Abwägungsvorschläge ergeben sich aus der Anlage.

Nach dem Beschluss über den beigefügten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ samt der dazugehörigen Begründung und des Umweltberichts, erfolgt deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gegenstand der Auslegung sind auch die zum Verfahren gehörenden Gutachten und Fachbeiträge, welche dieser Beschlussvorlage ebenfalls beigefügt sind.

Über die im Rahmen des Auslegungsverfahrens eingehenden Stellungnahmen ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter

Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften ein erneuter Abwägungsbeschluss des Gemeinderates herbeizuführen.

Die gutachterlichen Erläuterungen zum Gewerbelärm werden nochmals ergänzt und liegen voraussichtlich zur Ratssitzung vor.

Anlagen:

1. Abwägungsunterlage zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Entwurf der Planunterlage zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Entwurf der Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Abwägungsunterlage zum Bebauungsplan Nr. 68
5. Entwurf der Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 68 mit textlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 mit Umweltbericht
7. Nutzungskartierung zum Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 68
8. Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 68
9. Anlage 1 Verkehrszählung TIWA-Markt 2022
10. Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung GE-Lärm v. 12.07.2022
11. Anlage 3 Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm v. 15.11.2023
12. Anlage 4 Wasserbehördliche Erlaubnis v. 09.07.2015
13. Anlage 5 Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung 23.10.2014
14. Anlage 6 Bodengutachten v. 03.01.2014
15. Anlage 7 Überprüfung der schalltechnischen Überprüfung v. 23.11.2023
16. Anlage 8 Geruchsgutachten v. 21.11.2014