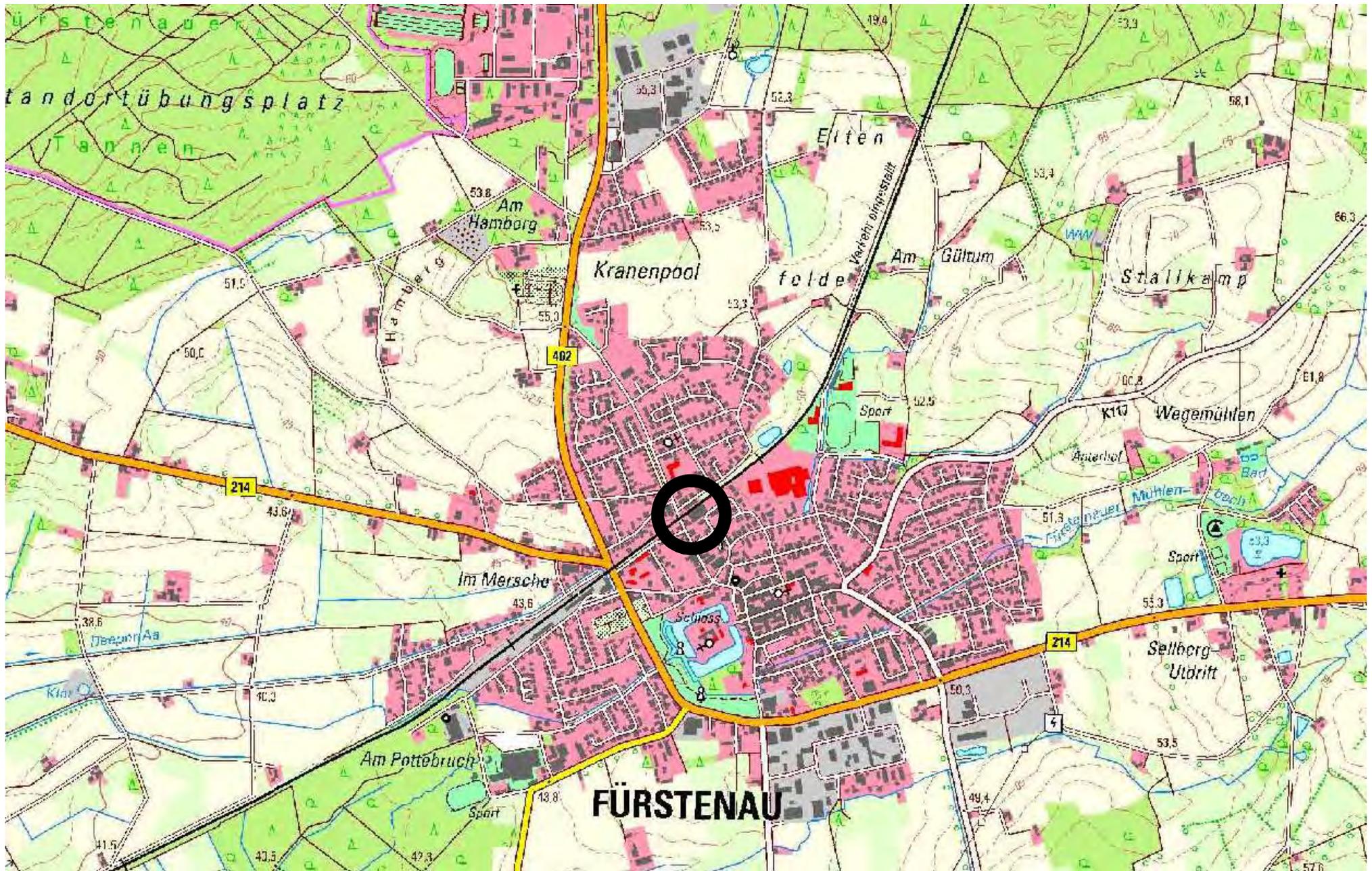




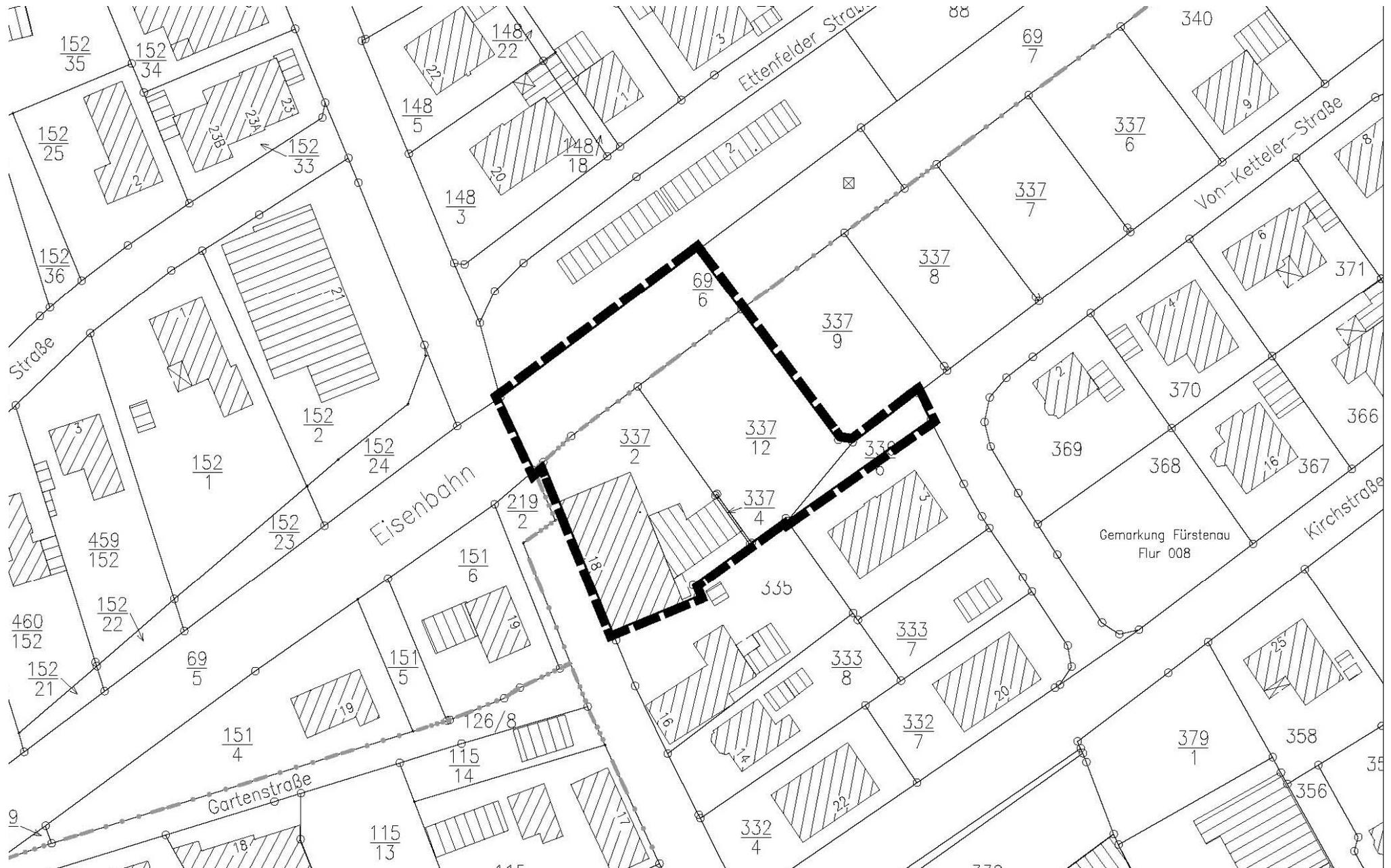
## **Stadt Fürstenau**

# **Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“, 3. Änderung und Erweiterung**

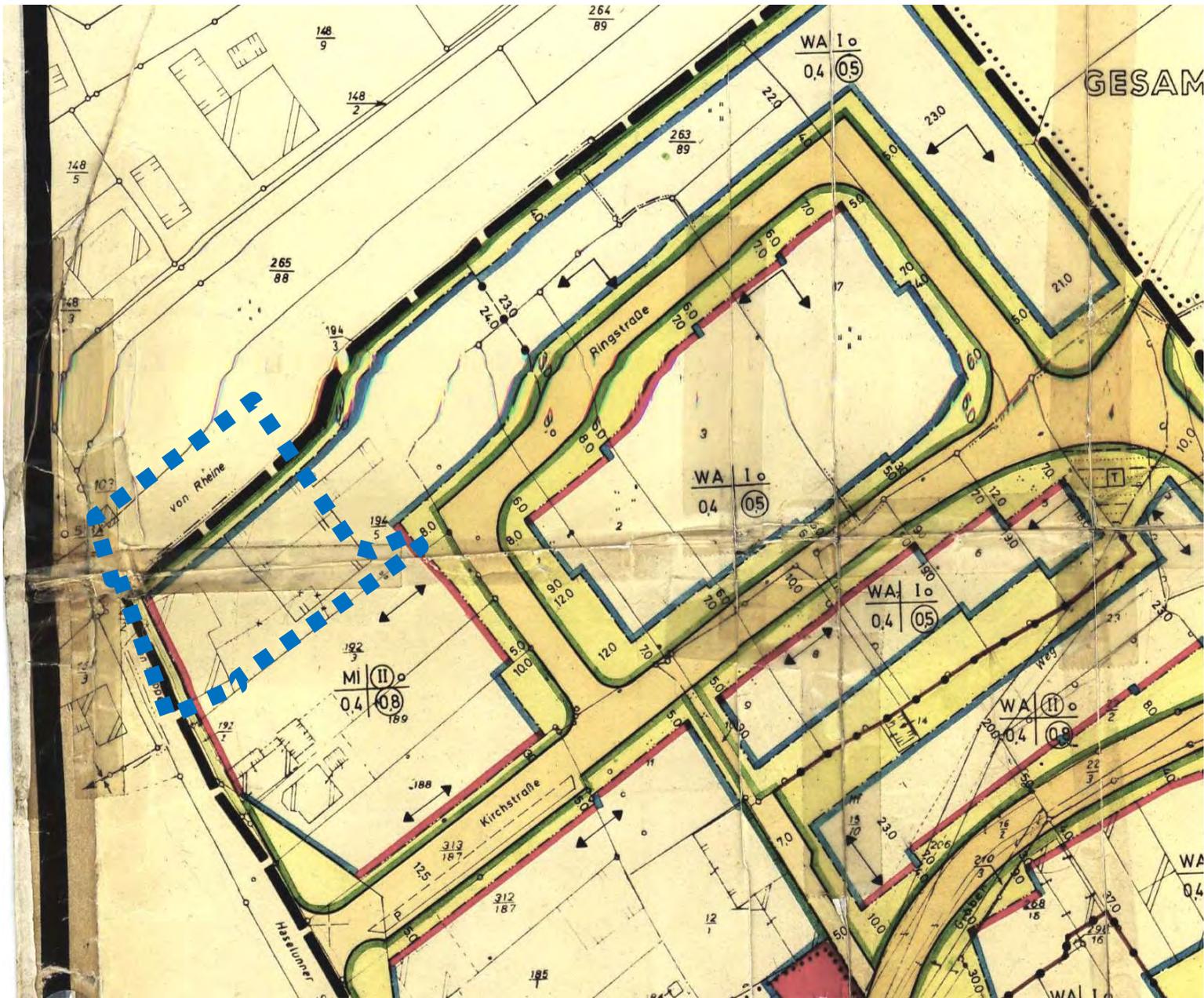
**Abstimmungsgespräch beim Landkreis Osnabrück  
am 31.08.2017**



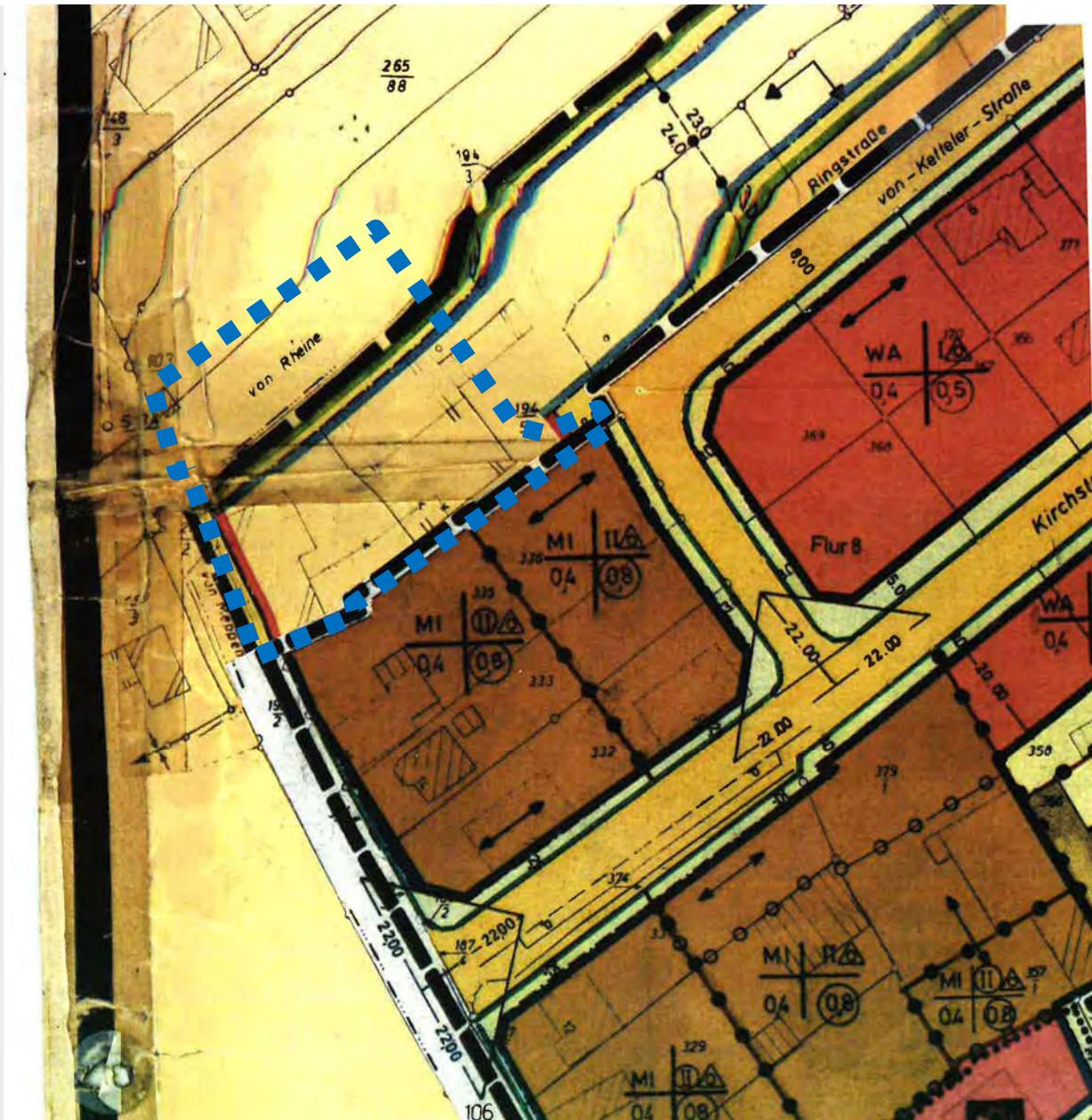
# Geltungsbereich der Änderung + Erweiterung





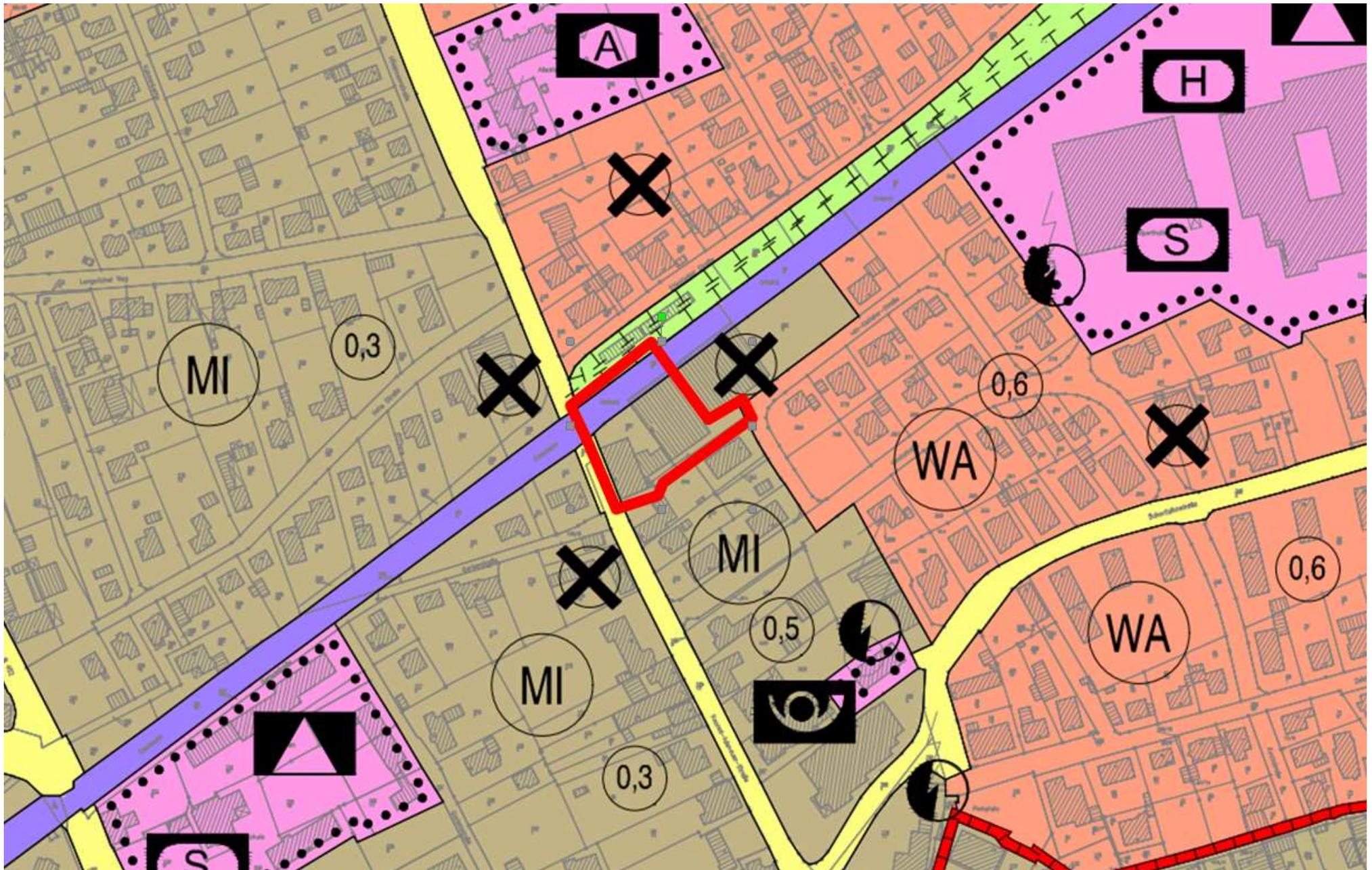


Ursprungsplan

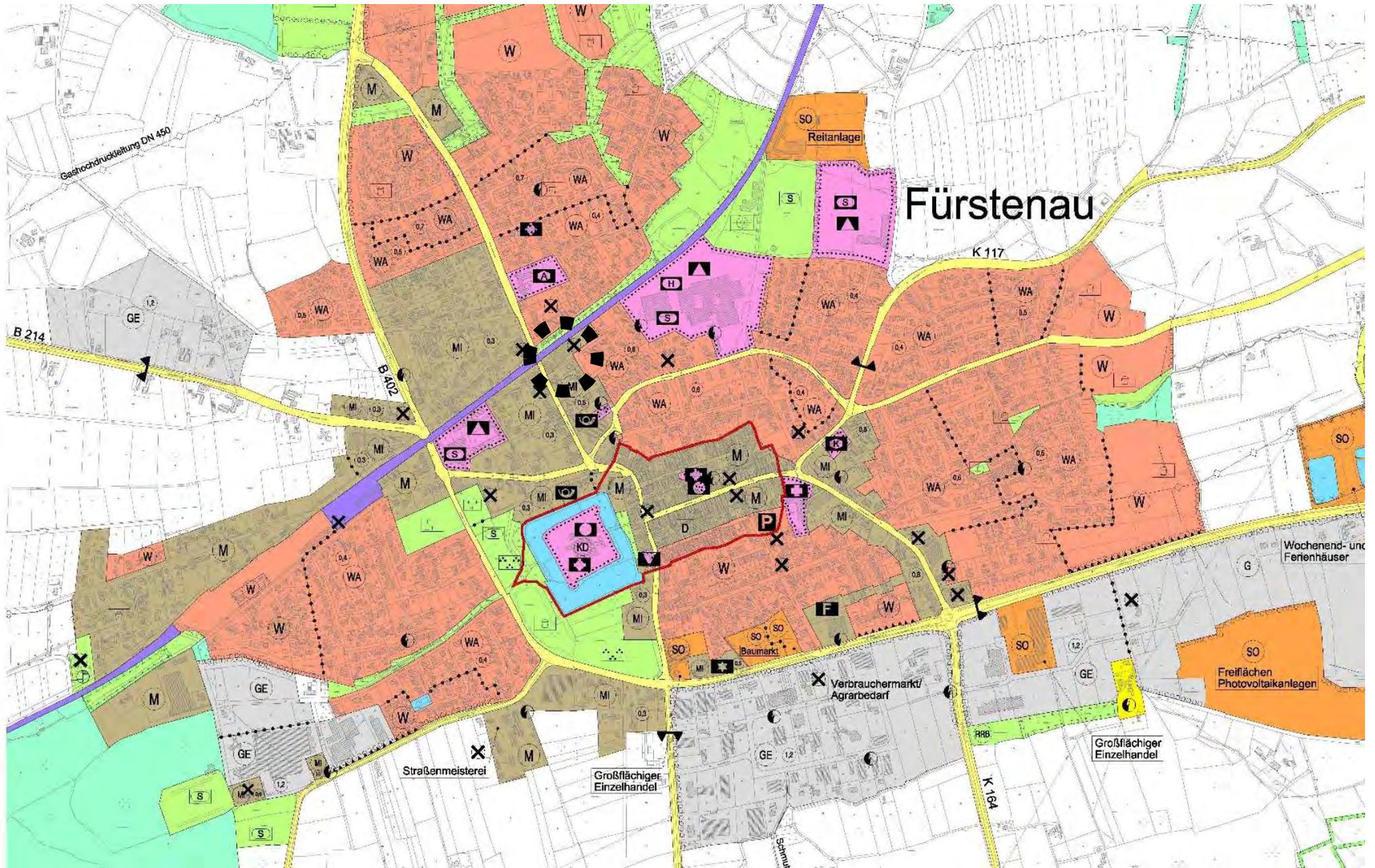


Ursprungsplan  
mit 1. Änderung





# Wirksamer Flächennutzungsplan



**Ergebnis der Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange  
gem. § 4 (2) BauGB**

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

<p><b>1. Landkreis Osnabrück vom 18.04.2017</b></p> <p>Die öffentliche Auslegung der o.g. Planung in der Zeit vom 16.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 wird zur Kenntnis genommen. Aus der Sicht des Landkreises Osnabrück nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></b> Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück verläuft im nördlichen Teil des Plangebietes eine „Sonstige Eisenbahnstrecke“ (D 3.6.2 01).</p> <p>Hier ist bei Änderungsvorhaben an Bahnübergängen eine Option auf Wiedereinrichtung mit aufzunehmen, falls die Strecke durch einen Dritten wieder betrieben werden soll.</p> <p><b>Ein Rückbau von Eisenbahnstrecken ist zu vermeiden</b>, wenn eine Option zur dauerhaften wirtschaftlichen Nutzung der betreffenden Strecke besteht. Ist eine solche Option auch in weiterer Zukunft nicht erkennbar, sollten Entwicklungen regionalwirtschaftliche, verkehrliche, einzelbetriebliche und touristische Belange abgewogen werden. Ggf. sind planerisch <b>Ersatztrassen</b> zu sichern.</p> <p>Wie in der Begründung im Kapitel 1 festgestellt, wird ein Teilbereich erstmalig verbindlich überplant. Dementsprechend ist der nördliche Bereich nicht Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 9 „Deichstraße“ und sollte meiner Einschätzung nach <b>nicht im Rahmen einer Änderung dieses Bebauungsplans, sondern mit einem neuen Bebauungsplan</b>, überplant werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichterstattung</p>	<p>Auch wenn die Bahntrasse im Stadtgebiet von Fürstenau bereits zu großen Teilen überplant, entwidmet und zurückgebaut wurde – z.B. im Bereich des Bahnhofs – besteht das Erfordernis für ein Zielabweichungsverfahren. <i>(Ergänzung nach Rücksprache mit der Stadt Fürstenau / = Gesamtkonzept für den Trassenverlauf im Stadtgebiet von Fürstenau erforderlich)</i></p> <p>Der Hinweis des Landkreises ist zutreffend. <i>(Ergänzung nach Rücksprache mit der Stadt Fürstenau)</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
---	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>gung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.</p> <p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bzgl. Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV- BauGB wird verwiesen.</p> <p><b>Untere Bodenschutzbehörde:</b> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde Bedenken.</p> <p><b>I. Ehemaliges Krafftutterwerk und Landhandel, Flurstücke 337/2, 337/9, 337/8, 337/6:</b></p> <p>Im Plangebiet und in den in nord- und nordöstlicher Richtung angrenzenden Flächen befand sich in der Vergangenheit von vor 1972 bis 2003 ein Krafftutterwerk mit Landhandel. Auf den Flächen befanden sich größere Siloanlagen, Lagerhallen und Produktionsgebäude. Die Fläche des ehemaligen Landhandels ist unter dem Aktenzeichen: 459.017.720.5.028 als Altlastenverdachtsfläche Konrad-Adenauer-Straße 18 + 18a im Altlastenkalender des LK Osnabrück aufgenommen worden. Es ist davon auszugehen, dass vor Ort ebenfalls Heizöl und Dieseltankanlagen betrieben worden sind. Generell ist aufgrund der langwierigen Nutzung nicht auszuschließen, dass bei Neu- und Rückbaumaßnahmen Bodenverunreinigungen, insbesondere im Bereich ehemaliger Eigenverbrauchstankanlagen, angetroffen werden. Eine Beurteilung seitens der Unteren Bodenschutzbehörde, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann aufgrund nicht vorliegender Bodengutachten nicht erfolgen. Auf den Luftbildern ab den Jahren 2002 ist der vollständige Rückbau der gewerblichen Anlagen bis auf die Bebauung im westlichen Bereich auf dem Flurstück 337/2 feststellbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

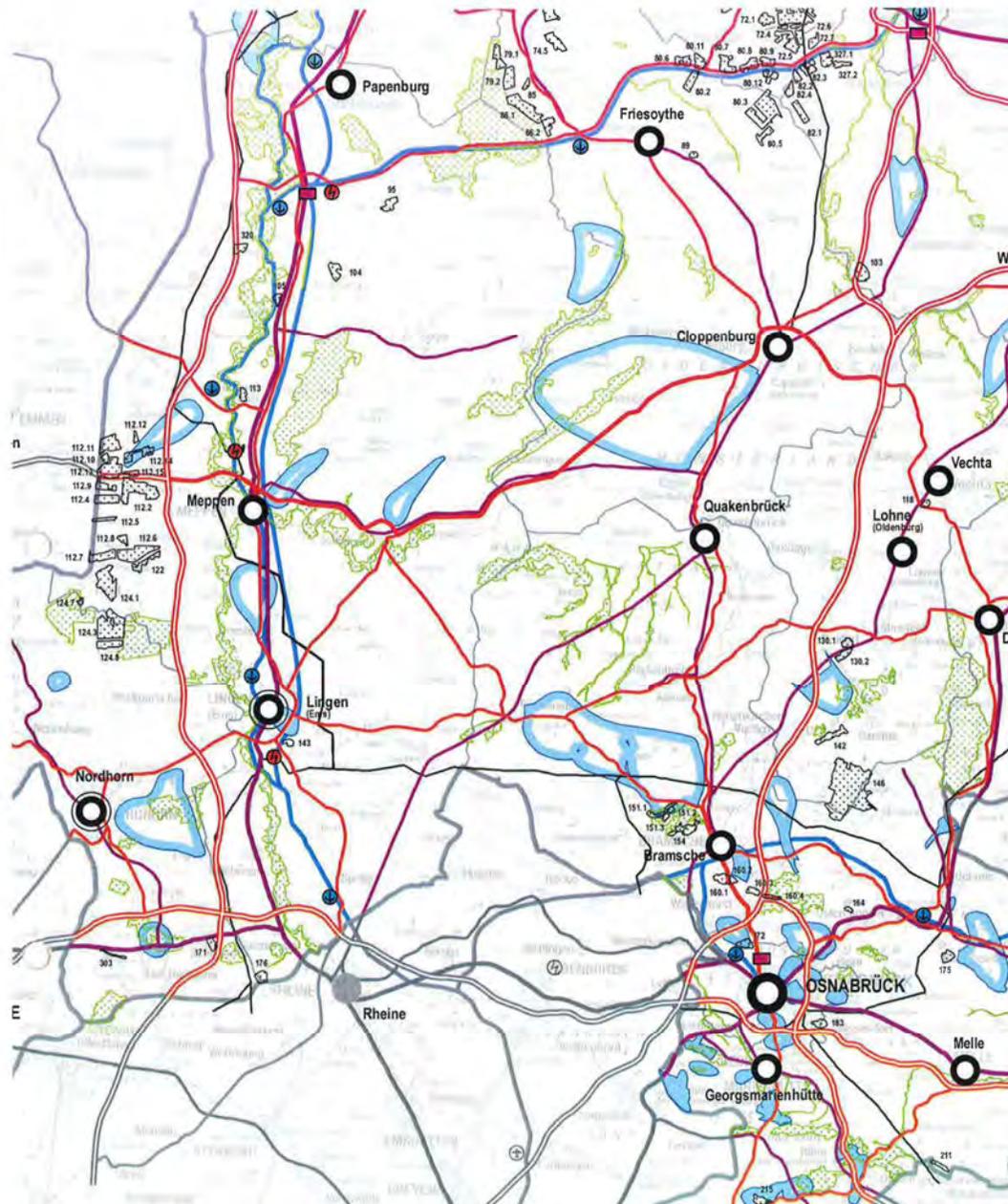
<p><b>II. Ehemalige Gleisfläche Flurstück 69/6 und 69/7:</b>                  Der nördliche Teil des Planbereichs umfasst eine ehemalige Gleisanlage auf dem Flurstück 69/9. Aufgrund der Nutzung als Gleisstandort sind generell Bodenverunreinigungen mit bahntypischen Schadstoffgruppen und schadstoffhaltige künstliche Geländeauffüllungen aus Aschen/Schlacken nicht auszuschließen.</p> <p><b>III. Bodenuntersuchung</b>                  Für eine Beurteilung, ob vor Ort Bodenverunreinigungen aus den ehemaligen Nutzungen die zukünftige Planung beeinträchtigen können, werden Boden- und <b>Altlastenuntersuchungen</b> durch ein geeignetes Boden- und Altlastengutachterbüro für notwendig gehalten.</p> <p>Es ist zu empfehlen, dass die Bodenuntersuchungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abgestimmt werden.</p> <p><b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b>                  Für die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Ein Antrag ist entsprechend des Merkblattes (zu finden unter <a href="http://www.lkos.de">www.lkos.de</a> Suchbegriff: „Niederschlagswasser“) aufzustellen und in 3-facher Ausfertigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück) zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Zum <b>Gewässer III. Ordnung</b> ist ein Mindestabstand von mindestens einem Meter ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Geländemodellierung frei zu halten.</p> <p>Auf der ehemaligen Eisenbahnfläche der Deutschen Bundesbahn (Flurstück 69/6, Flur 15, Gemarkung Fürstenau) verläuft in südwestlicher Richtung der Bahngraben, ein Gewässer III. Ordnung, der in der Unterhaltungspflicht des</p>	<p><i>Erfordernis für eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung (Ergänzung nach Rücksprache mit der Stadt Fürstenau)</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ <i>Lage des Grabens klären! (= Einmessung?!)</i></p>
--	---

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Grundstückseigentümers steht.</p> <p><b>Der Bahngraben ist der Entwässerungsgraben für die einmündenden Regenwasserkanalisationen der Oberflächenentwässerung aus den Siedlungsgebieten von der Ettenfelder Straße und der Konrad-Adenauer-Straße.</b></p> <p>Südlich, entlang des Bahngrabens ist ein 5,00 m breiter Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Der Wasserverband Bersenbrück ist am Verfahren zu beteiligen.</p> <p><b><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></b> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Deichstraße“ der Stadt Fürstenua keine Bedenken.</p> <p>Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde ist auf der Planunterlage vermerkt.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p><i>Erfordernis für eine wasserwirtschaftliche Vorplanung?! Zumindest muss der Graben als Bestandteil des städtischen Entwässerungssystems planungsrechtlich gesichert werden.</i></p> <p><i>(Ergänzung nach Rücksprache mit der Stadt Fürstenua)</i></p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

<b>2. Landkreis Emsland</b>	<b>vom 03.04.2017</b>
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Raumordnung:</u></b></p> <p>Der Änderungsbereich befindet in der Ortslage der Stadt Fürstenau entlang der teilweise stillgelegten Bahnstrecke von Rheine nach Quakenbrück. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll der in diesem Bereich liegende Streckenverlauf nunmehr als „Mischgebiet“ planungsrechtlich geändert und auch die Darstellung im Flächennutzungsplan (Bahnanlage) im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Die im vorliegenden Abschnitt stillgelegte Nebenbahnstrecke ist als Bahntrasse <b>sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)</b> als auch im Regionalen Raumordnungs-Programm Landkreis Osnabrück 2004 (RROP 2004) als <b>„Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“</b> (LROP Abschnitt 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2 und RROP 2004 Abschnitt 3.6.2 Ziffer 01) <b>raumordnerisch verbindlich gesichert.</b></p> <p>Mit der Trassensicherung über die Raumordnung bleiben insbesondere stillgelegte Eisenbahnstrecken im ländlichen Raum aufgrund ihrer hohen potentiellen Leistungsfähigkeit für etwaige sich heute womöglich noch nicht abzeichnende Reaktivierungspotenziale im Güter- und/oder Personenverkehr langfristig erhalten und können nicht etwa aus kurz- und mittelfristigen wirtschaftlichen Erwägungen nach Stilllegung, Entwidmung und Vermarktung durch die DB AG auf Dauer einer künftigen Bahnnutzung entzogen werden. Mit der raumordnerischen Sicherung von Eisenbahnstrecken wird die Einbindung aller Landesteile in das Eisenbahnnetz sichergestellt.</p>	
<p>Auch wenn die Bahntrasse im Stadtgebiet von Fürstenau bereits zu großen Teilen überplant, entwidmet und zurückgebaut wurde – z.B. im Bereich des Bahnhofs – besteht das Erfordernis für ein Zielabweichungsverfahren. <i>(Ergänzung nach Rücksprache mit der Stadt Fürstenau / = Gesamtkonzept für den Trassenverlauf im Stadtgebiet von Fürstenau erforderlich?)</i></p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Dies ist schon deshalb von besonderem Belang, da sich der Abschnitt zwischen Rheine und Spelle weiterhin in der aktiven Schienengüterverkehrsnutzung befindet. Jede weitere Trassenunterbrechung in Verlängerung dieses raumordnerisch auch im Landkreis Emsland gesicherten Streckenabschnitts in Richtung der Hauptstrecke Wilhelmshaven - Oldenburg - Osnabrück würde eine künftige Reaktivierung und eine damit verbundene optimierte Erschließungs- und Zubringerfunktion erheblich erschweren und dem raumordnerischen Sicherungsanspruch widersprechen.</p> <p>Die planungsrechtliche Aufgabe der Eisenbahntrasse in dem betroffenen nördlichen Gebiet (Änderung in Mischgebietsflächen und Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung) <b>widerspricht somit verbindlichen raumordnerischen Zielen</b> auf Landes- und Landkreisebene, ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) rechtlich unzulässig und wird vom Landkreis Emsland daher strikt abgelehnt.</p> <p>Der Landkreis Osnabrück als Untere Landesplanungsbehörde und das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems als Obere Landesplanungsbehörde erhalten eine Ablichtung dieser Stellungnahme zur Kenntnisnahme.</p>	<p><i>Zielabweichungsverfahren erforderlich!?</i></p>



## Ziele der Raumordnung

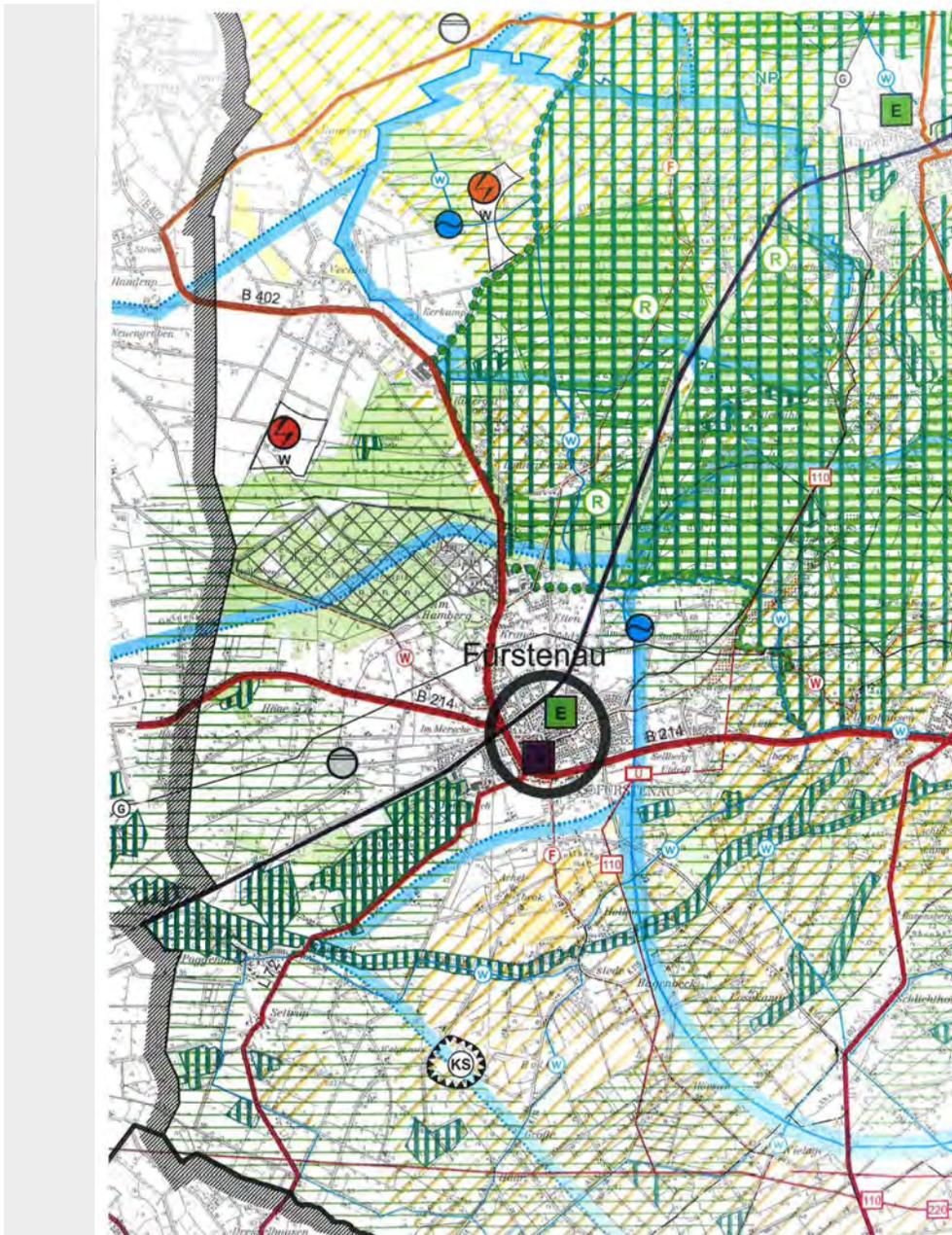
	Oberzentrum	2.2
	Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen	2.2
	Mittelzentrum	2.2
<b>Vorranggebiet</b>		
	- hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen	2.1
	- Natura 2000	3.1,3
	- Rohstoffgewinnung (nachrichtlich: Gebietsnummer)	3.2.2
	- Trinkwassergewinnung	3.2.4
	- Güterverkehrszentrum	4.1.1
	- Seehafen / Binnenhafen	4.1.4
	- Verkehrsflughafen	4.1.5
	- Großkraftwerk	4.2
	- Entsorgung radioaktiver Abfälle	4.3
	- Haupteisenbahnstrecke	4.1.2
	- sonstige Eisenbahnstrecke	4.1.2
	- Autobahn	4.1.3

## Schienerverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

01 <sup>1</sup>Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile am Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann; dies gilt auch für den grenzüberschreitenden Verkehr.

<sup>2</sup>Das Eisenbahnnetz soll in allen Landesteilen erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau gebracht werden. <sup>3</sup>Durch den Bau zusätzlicher Gleise sollen der schnelle und der langsame Verkehr entmischt werden.

<sup>4</sup>Höhengleiche Bahnübergänge sollen beseitigt werden.



	Planzeichen	Begriff	Textziffer des RROP
<b>9. Rohstoffgewinnung</b>			
		Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung K=Kies und Kiessand, S=Sand, To=Ton, N=Naturstein, T=Torf	D 1.9 01 D 3.4 01
		Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung K=Kies und Kiessand, S=Sand, To=Ton, N=Naturstein, T=Torf	D 1.8 01 D 3.4 02
<b>10. Verkehr - Schiene</b>			
	vorhanden, zu sichern oder raumordnerisch abgestimmte Planung	erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung	
		Hauptbahnstrecke	D 3.6.2 05
		Sonstige Eisenbahnstrecke	D 3.6.2 01
		Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe	D 3.6.2
		Elektrischer Betrieb	D 3.6.2 05
		Anlage mit grossem Flächenbedarf	D 3.6.2 05
		Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV	D 3.6.2 05
<b>- Strasse</b>			
		Autobahn	D 3.6.3 01
		Anschlussstelle	D 3.6.3 01
		Hauptverkehrsstrasse von überregionaler Bedeutung	D 3.6.3 01
		Hauptverkehrsstrasse von regionaler Bedeutung	D 3.6.3 04
<b>- Wasserstrasse</b>			
		Schifffbarer Kanal	D 3.6.4 01
		Hafen	D 3.6.4
		Sportbootshafen	D 3.8. 08

Das Eisenbahnnetz ist in allen Teilen der Region Osnabrück zu erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau zu bringen.

Dieses gilt insbesondere für die Strecke Osnabrück – Bielefeld, bei der ein durchgehender Verkehr in Zukunft anzustreben ist.

Ausbau- und Neubaumaßnahmen sind im Netz dort erforderlich, wo Strecken elektrifiziert werden sollen. Durch den Bau zusätzlicher Gleise auf den Hauptstrecken Bremen-Münster und Rheine - Löhne sowie der Strecke Osnabrück – Oldenburg - Wilhelmshaven sind der schnelle und langsame Verkehr nach Möglichkeit zu entmischen. Höhengleiche Bahnübergänge sind möglichst zu beseitigen, damit der Verkehr sicherer und reibungsloser erfolgen kann.

In grenzüberschreitender Abstimmung mit Nordrhein-Westfalen ist auf eine baldige durchgängige und leistungsfähige Befahrbarkeit der Schienestrecke „Haller Willem“ zwischen den Oberzentren Osnabrück und Bielefeld hinzuwirken sowie die Wiederaufnahme eines durchgängigen Personen- und Güterverkehrs anzustreben.

Die Schienenverbindung Schweger Moor – Bohmte - Holzhausen ist in ihrem Bestand zu sichern sowie in grenzüberschreitender Abstimmung eine Reaktivierung der Bedienung im Schienenverkehr zu prüfen und anzustreben.

Ebenso ist die für den gewerblichen Verkehr vorhandene Eisenbahnstrecke (VLO) mit den Haltepunkte Bad Essen, Wittlage, Rabber, Lintorf und Dahlinghausen zu erhalten und zu entwickeln.

Auf den z.Zt. für den Bahnbetrieb stillgelegten Strecken ist bei Änderungsvorhaben an Bahnübergängen eine Option auf Wiedereinrichtung mit aufzunehmen, falls die betreffende Strecke durch einen Dritten wieder betrieben werden soll.

Die Strecken sind in der Zeichnerischen Darstellung als „sonstige Eisenbahnstrecken“ festgelegt.

Der Schienenverkehr kann im Güter- wie im Personenverkehr unter bestimmten Voraussetzungen eine attraktive Alternative zum Straßenverkehr darstellen. Als wichtige Alternative zum Straßenverkehr ist deshalb eine Optimierung des Schienenverkehrs unverzichtbar.

Auf der VLO-Strecke Schwegermoor - Bohmte - Holzhausen wurden in 2002 rd. 60 Tsd. to. Güterverkehr abgewickelt. Aufgrund möglicher neuer Verlagerungen an der Strecke ist der Abschnitt Bohmte – Wittlage langfristig im Bestand gesichert.

Ein Rückbau von Eisenbahnstrecken ist zu vermeiden, wenn eine Option zur dauerhaft wirtschaftlichen Nutzung der betreffenden Strecke besteht. Ist eine solche Option auch in weiterer Zukunft nicht erkennbar, sollten

Entwidelungen regionalwirtschaftliche, verkehrliche, einzelbetriebliche und touristische Belange abgewogen werden. Ggf. sind planerisch Ersatztrassen zu sichern.

Ein baldiger Ausbau der Strecke Osnabrück – Bielefeld („Haller Willem“) und damit eine Inbetriebnahme der gesamten Strecke kann eine Entlastung der A 33 und der B 68 bewirken.

Aussagen im Textteil, die einen Zielcharakter haben, sind im Regionalen Raumordnungsprogramm farbig (grau) unterlegt und umrandet.

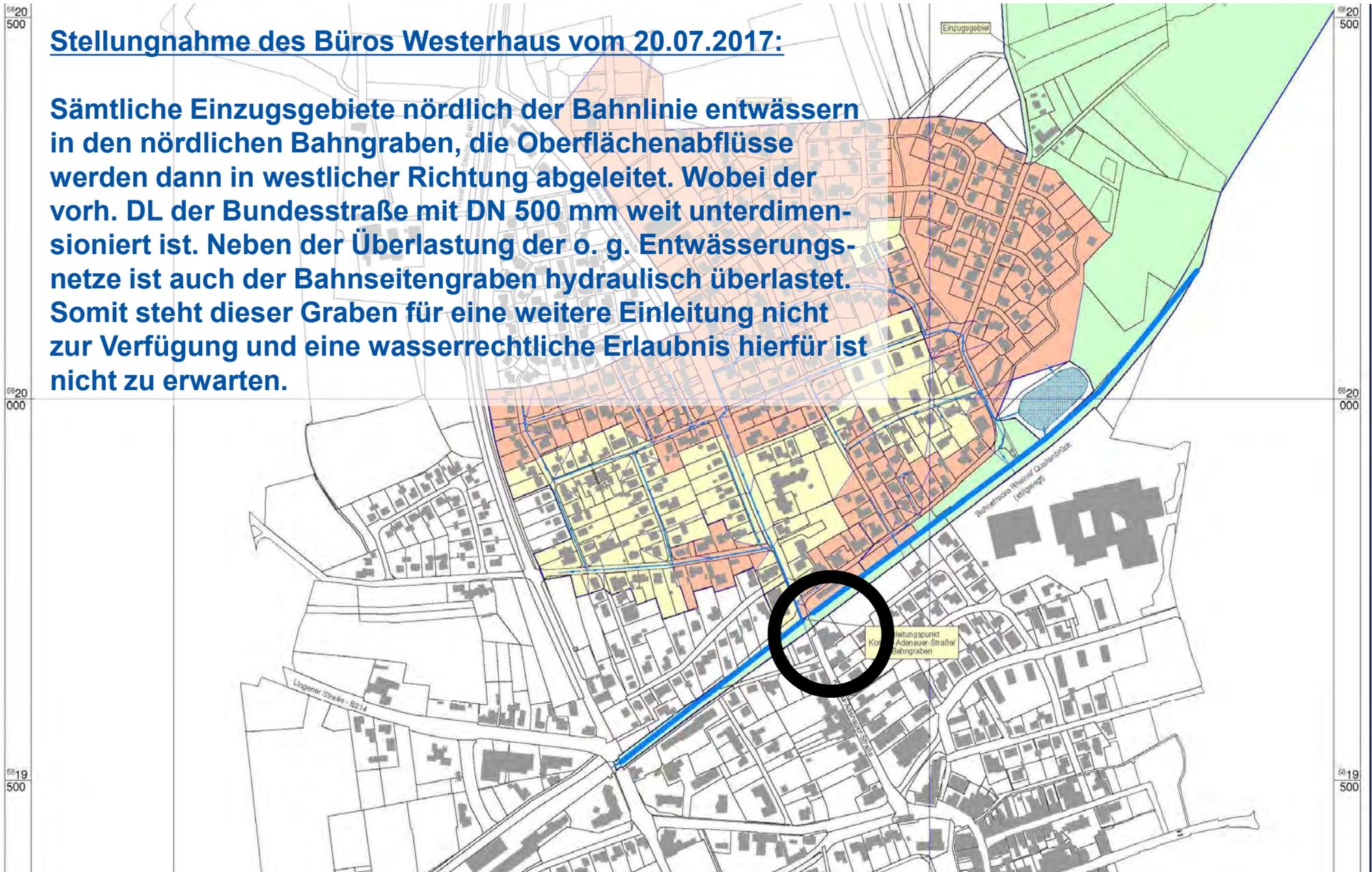
Ziele der Raumordnung lösen - vorbehaltlich des § 4 Abs.4 ROG - eine strikte Beachtungspflicht aus, die nicht durch planerische Abwägung oder Ermessensentscheidung überwunden werden kann. Ziele sind somit das Ergebnis einer Abwägung auf der Ebene der Regionalplanung und somit landesplanerische Letztentscheidungen.

Ziele der Raumordnung sind gleichwohl auf der nachgeordneten Planungsstufe der Bauleitplanung noch einer weiteren Konkretisierung, Verfeinerung und Ausdifferenzierung zugänglich. Wie groß der Spielraum ist, der den Gemeinden für eigene planerische Aktivitäten verbleibt, hängt vom jeweiligen Konkretisierungsgrad der Zielaussage ab. Die planende Gemeinde hat die in einem Ziel der Raumordnung enthaltenen Vorgaben zielkonform auszugestalten; sie kann die Zielvorgaben als solche aber nicht im Wege der Abwägung überwinden.



## Stellungnahme des Büros Westerhaus vom 20.07.2017:

Sämtliche Einzugsgebiete nördlich der Bahnlinie entwässern in den nördlichen Bahngraben, die Oberflächenabflüsse werden dann in westlicher Richtung abgeleitet. Wobei der vorh. DL der Bundesstraße mit DN 500 mm weit unterdimensioniert ist. Neben der Überlastung der o. g. Entwässerungsnetze ist auch der Bahnseitengraben hydraulisch überlastet. Somit steht dieser Graben für eine weitere Einleitung nicht zur Verfügung und eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist nicht zu erwarten.



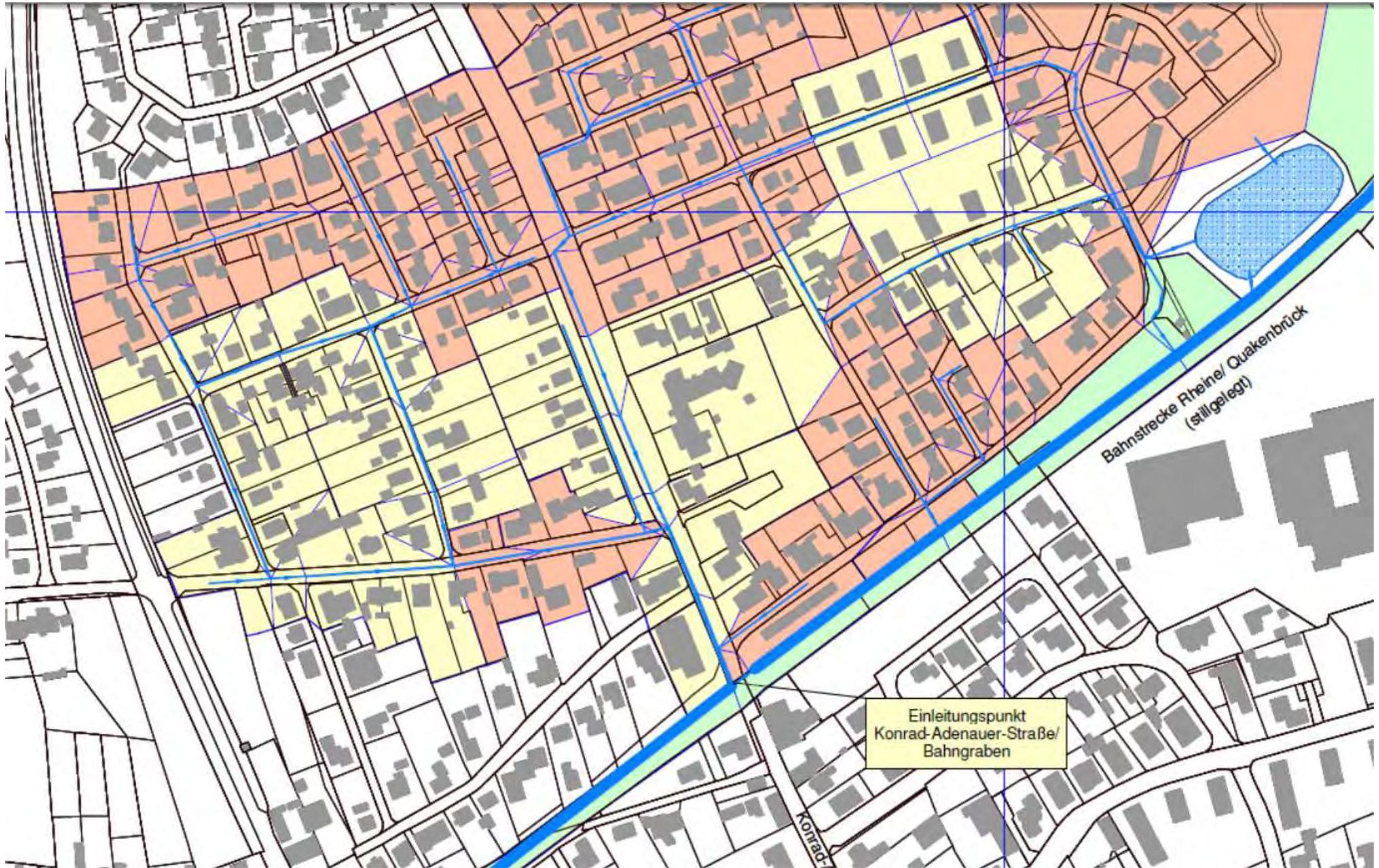




Abb. 2 Gebäude, Blick aus östlicher Richtung teilweise Asbestdächer,  
Quelle: Altlastenkataster des LK Osnabrück



Abb. 3 Ansicht aus westlicher Richtung, Gleisanlage  
Quelle: Altlastenkataster des LK Osnabrück



Abb. 1 Luftbild 2007 mit Gebäude der Futtermittelfabrik und Gleisanlage  
Quelle: WEB GIS LK Osnabrück

**Ergebnis  
der öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 (2) BauGB**

# Grundstücke der Einwenderin



Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

**Öffentlichkeit:**

<p><b>1. Roling &amp; Partner</b> <span style="float: right;"><b>vom 03.04.2017</b></span></p> <p>Ausweislich der vorliegenden Vollmacht vertreten wir Frau Kornelia Freileppich, Schorfteichstr. 24, 49584 Fürstenua.</p> <p>Die Mandantin ist Eigentümerin im seinerzeitigen Plangebiet liegender, an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzender Flächen. Ihr gehören die Flurstücke mit der Bezeichnung 337/9 und 337/8. Sie hat diese von der Voreigentümerin über die Kreissparkasse Bersenbrück erworben.</p> <p>Sie plant die Bebauung der oben genannten Flurstücke mit Wohnungen.</p> <p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sieht nun für die unmittelbar angrenzenden Flächen eine mit den Zielen der Mandantin nicht in allen Belangen vereinbare Festsetzung vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser von der Mandantin als unrechtmäßig empfundenen Vorgehensweise bittet diese darum, ihre Anregung und Bedenken in die Abwägung des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen.</p> <p>a. formale Aspekte</p> <p>Es bestehen zunächst durchgreifende Bedenken, ob das <b>Bekanntmachungsverfahren</b> ordnungsgemäß erfolgt ist.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung entfaltet nach hiesiger Ansicht in der vorliegenden Form nicht die ihr vom Gesetz zugewiesene Anstoßwirkung. Um eine Anstoßwirkung auszulösen, muss die Bekanntmachung in einer Weise</p>	
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>erfolgen, die geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Informationen und Beteiligung durch Angabe einer Stellungnahme bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Die Bürger sollen dazu ermuntert werden, sich am Ort der Auslegung des Planentwurfes zu informieren und gegebenenfalls mit Anregung und Bedenken zu einer optimalen Planung beizutragen, ständige Rechtsprechung vgl.</p> <p><i>BVerwG, Beschl. v. 17.9.2008 - 4 BN 22.08,</i> <i>BVerwG, Urt. v. 6.7.1984 - 4 C 22.80.</i></p> <p>Hinsichtlich des Planungsgegenstandes ist zu verlangen, dass die Bekanntmachung erkennen lässt, welches Planungsvorhaben die Gemeinde betreiben will. Der Bürger muss in die Lage versetzt werden, das Vorhaben eindeutig einem bestimmten Raum zuzuordnen. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes muss durch Umschreibung, sei es durch eine Planzeichnung oder durch schriftliche Kennzeichnung des überplanten Bereiches bzw. seiner Grenzen durch Benennung von Flurstücken, Straßen etc., hinreichend deutlich und verständlich gekennzeichnet werden.</p> <p>Diesen Anforderungen genügt die Bekanntmachung nicht. Die Bekanntmachungen vom 24.2.2017 weisen zwar durch entsprechende Zeichnungen auf den Geltungsbereich hin. Sie widersprechen sich aber inhaltlich und entsprechen nicht dem aktuellen Stand, der bereits mit Offenlage des Bebauungsplanes am 16. März 2017 vorliegt.</p> <p>Zunächst sind die gewählten <b>Flurstücksbezeichnungen nicht mehr aktuell</b>. Weiterhin ist der <b>Zuschnitt der Flächen nicht zutreffend</b>. Letztlich widerspricht sich die Bekanntmachung bei der Darstellung der betroffenen Flächen inhaltlich.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Zur Untermauerung unseres Vorbringens überreichen wir zunächst als <b>Anlage 1</b> den unserer Mandantin am 16.3.2017, Beginn der Auslage, überreichten Flurstücksplan. Auf diesem Plan ist erkennbar, dass das <b>Flurstück 337/11 aufgelöst</b> und offenbar nunmehr der Parzelle 336/1 zugeschlagen ist und mit diesem zusammen die neue Parzelle 336/6 bildet. Die alte Bezeichnung taucht aber sowohl in der Zeichnung als auch im Text der Bekanntmachung noch auf, obwohl sie nicht mehr existiert.</p> <p>Als <b>Anlage 2</b> überreichen wir weiter die <b>Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 21.3.2016</b>. Auf dieser Karte stellt sich die Grundstückssituation nochmals völlig anders dar. Hier besteht nicht das in der Bekanntmachung genannte Flurstück 337/12, sondern ein Flurstück mit der Bezeichnung 337/10.</p> <p>Letztlich führt die Bekanntmachung wie folgt wörtlich aus:</p> <p><i>„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenua hat in seiner Sitzung am 13.9.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 "Deichstraße" insofern zu ändern, als eine Teilfläche des Flurstückes 69/6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung, wie auch bei den <b>weiteren</b> Flurstücken 337/9, 337/11 und 336/1, mit einbezogen wird. "</i></p> <p>Zunächst nimmt die Bekanntmachung <b>Bezug auf ein nicht mehr existierendes Flurstück</b>. Auch wird von dem Flurstück 337/11 als <b>weiterem</b> Flurstück gesprochen. Es ist nach dieser Formulierung unklar, ob damit das Flurstück 337/11 auch in den Bebauungsplan einbezogen ist, weil hier von einem weiteren Flurstück gesprochen wird. Sprachlich ist <b>ein weiteres Flurstück</b> nur ein solches, was nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst sein kann. Tatsächlich wird dieses Flurstück, jedenfalls nach der Planzeichnung und unter den oben genannten Einschränkungen, aber wohl von den Darstellungen des Planes umfasst.</p>	<p>Die Planunterlage wird aktualisiert.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Aufgrund der o.a. Versäumnisse wird der Plan aber insofern angreifbar, als dass er jedenfalls die notwendige Eindeutigkeit vermissen lässt und damit zur Irreführung Anlass gibt. Eine <b>falsche oder irreführende Bezeichnung des Plangebietes</b> führt aber nicht zur gebotenen Anstoßwirkung und macht die Bekanntmachung fehlerhaft, vgl.</p> <p><i>BVerwG Buchholz, 406.11, zu § 2 BBauG Nr. 24.</i></p> <p>Ausdrücklich gerügt wird auch das Vorgehen der Stadt Fürstenuau bezogen auf die Auslegung. Auch wenn die Begründung bezogen auf die Situation bei „§ 13a Verfahren“ darauf hinweist, dass man keine abgekürzte Auslegungsfrist gewählt hat, fällt doch auf, <b>dass die Auslegung zu wesentlichen Teilen innerhalb der Osterferien und der Osterfeiertage verläuft.</b></p> <p>Eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung setzt voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst die Möglichkeit hat, sich ausreichend zur informieren und anschließend noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen. Ausgangspunkt ist dabei zum einen die gesetzliche Wertung, dass dies in einem Zeitraum von einem Monat grundsätzlich gewahrt sein dürfte. Die qualitätssichernde Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung ist aber - trotz Monatsfrist - dann beeinträchtigt, wenn, wie vorliegend, der Verlauf einen Zeitraum umfasst, den viele Bürger, da sie auf die Schulferien angewiesen sind, z.B. zum Urlaub nutzen. Wenn dann noch der Ablauf der Frist so gewählt wird, dass diese kurz nach den Osterfeiertagen ausläuft, verschärft sich diese Problematik zusehends. Aufgrund der Komplexität bauleitplanerischer Entscheidungen und des nötigen Beratungsbedarfes verkürzt dies dann den Rechtsschutz der Öffentlichkeit erheblich.</p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass insbesondere auch die Stadt Fürstenuau über die Osterfeiertage nicht geöffnet hat, so dass die Einsichtnahme und damit die Einholung von Informationen gerade zum Ablauf der Frist erheblich eingeschränkt sein dürften.</p>	

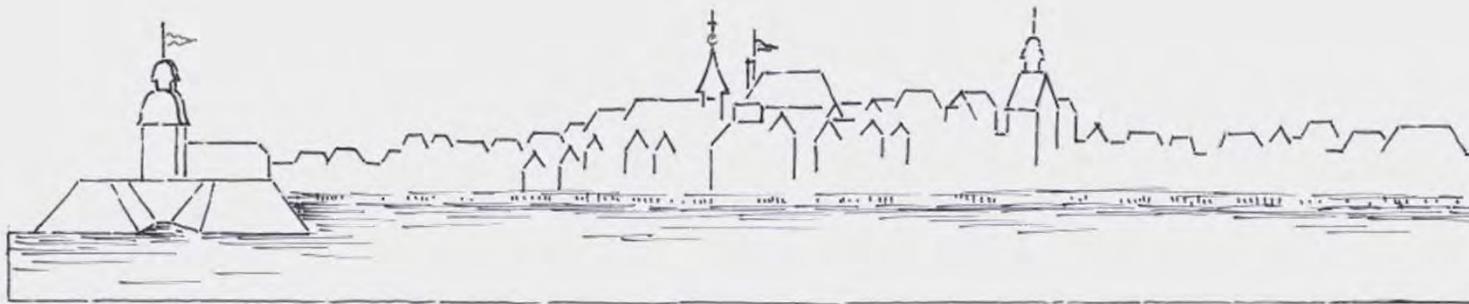
Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>b) Inhaltliche Aspekte</p> <p><b>1. Planungsanlass/Planerfordernis</b></p> <p>Die Aussagen zum Planungsanlass und zum Planerfordernis sind nicht deckungsgleich mit Aussagen der Sachbearbeiter. Tatsächlich besteht kein Planerfordernis.</p> <p>Zwar wird in der Begründung, dort S. 2 - Mitte - ausgeführt, dass ehemalige Bahnflächen anlassbezogen den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet werden sollen. <b>Es bestünden konkrete Bauabsichten</b> des betreffenden Grundstückseigentümers zur Nachverdichtung. Eine ähnliche, teilweise inhaltsgleiche Darstellung findet sich auf S. 6 der Entwurfsbegründung unter Nennung des Stichwortes der Nachverdichtung.</p> <p>Zunächst ist auffällig, <b>dass der Plan offenbar Einzelinteressen eines Bürgers zu städtebaulichen Interessen der Stadt Fürstenau „umdefiniert“</b>. So wird ein Briefmarkenplan ins Verfahren gegeben, der - ohne den Blick auf die Nachbarschaft und die dort bestehenden Festsetzungen zu nehmen - nach außen hin von einer Einbeziehung bereits bestehender Nutzung kündigt, inhaltlich aber eher zu einer inhomogenen städtebaulichen Situation führen wird. Für eine solche <b>einseitige Interessentenplanung</b> besteht kein Planerfordernis.</p> <p>In einem persönlichen Gespräch der von uns vertretenen Mandantin hat die Mitarbeiterin der Stadt Fürstenau, eine Frau Kolosser, konkrete Bauabsichten des Grundstückseigentümers verneint. Diese Aussage steht nicht nur in Widerspruch zu den Aussagen im Plan, sondern entzöge diesem auch - unabhängig von der Frage der Interessentenplanung, zusätzlich das Planerfordernis aus § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Aussage von Frau Kolosser deckt sich auch mit dem Plan der Vermessungs- und Katasterverwaltung, die weiterhin von „Unland“ spricht. An dieser</p>	<p><i>Rücksprache / Abstimmung Stadt Fürstenau</i></p> <p><i>Rücksprache / Abstimmung Stadt Fürstenau</i></p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Stelle sei angemerkt, dass die Kreissparkasse Bersenbrück im seinerzeitigen Verkaufsverfahren auch einen solchen Plan zur Vertragsgrundlage gemacht hat, und erklärt hat, dass es sich bei den Flächen um nicht bebaubare Flächen handele.</p> <p>Es mutet nun äußerst seltsam an, wenn konkrete Bauabsichten so kurz nach dem Verkauf der Flächen geltend gemacht werden und zudem die Gemeinde auch aus diesem Grund meint, einen entsprechenden Plan - nur für diesen Flächeneigentümer und nur bezogen auf einen Teil von „Unland“ aufstellen zu müssen.</p> <p><b>2. Verletzung des Gebots gerechter Abwägung der Interessen</b></p> <p>Die Mandantin fühlt sich durch die von ihr insoweit als einseitig empfundene Änderung des Grundstückes nur eines Einzeleigentümers in ihren grundrechtlich geschützten Interessen verletzt.</p> <p>Erster Anknüpfungspunkt ist die erhebliche Ausnutzbarkeit des neu entstehenden Grundstückes und die damit einhergehende mögliche Einschränkung der Nutzbarkeit ihres Grundstückes.</p> <p>Nach den Feststellungen der Mandantin ist der als Mischgebiet ausgewiesene Teilbereich bisher - offenbar in Unkenntnis des § 6 BauNVO - vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Dies gilt für die Parzelle 337/2, deren Nahbereich, aber auch für die Flurstücke 337/7 und 337/6, die allesamt Mischgebiet darstellen.</p> <p>Wenn nun ein weiteres großes Grundstück unter der Geltung des Mischgebietes für eine Wohnbebauung genutzt wird, befürchtet sie, auf ihren beiden Grundstücken nun nur noch solche Nutzungen einrichten zu können, die sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht den Mischgebietsanforderungen des § 6 BauNVO folgen. Dies kann bei der jetzigen Konstellation</p>	<p><i>Nicht unverhältnismäßig</i></p> <p><i>Das könnte für eine Gesamtüberplanung sprechen ...</i></p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>bedeuten, dass sie anders als ihre Nachbarn nunmehr befürchten muss, keine reine Wohnnutzung etablieren zu können.</p> <p>Ein solches "Windhundrennen" verstärkt der Bebauungsplan dadurch, dass er bisher der Bebauung nicht zur Verfügung stehende Flächen in das Mischgebiet einbezieht und damit die Frage der Flächenzusammensetzung quantitativ negativ beeinflusst. In dem Gespräch in der Verwaltung hat die oben zitierte Mitarbeiterin zwar ausgeführt, dass die Mandantin auf ihrem Grundstück „das gleiche“ bauen könne, was auch auf dem neu entstehenden Grundstück stehe.</p> <p>Diese Aussage kann aber alleine schon deshalb nicht zutreffen, weil die Mandantin weiterhin auf zweigeschossige Bebauung zwingend verwiesen wird, der Planbegünstigte aber nur noch die Möglichkeit hat, bis zu zwei Vollgeschosse zu errichten. Als völlig fehlgehend dürfte in diesem Zusammenhang der Hinweis in der Begründung zu betrachten sein, dass die Zweigeschossigkeit in diesem Bereich städtebaulich nicht erforderlich sei und deshalb aufgegeben werden könne. Gerade entlang eines Straßenkörpers dürfte die städtebauliche Erfassung des Raumes eine Zweigeschossigkeit erfordern.</p> <p>Jedenfalls erscheint es fragwürdig, für den an der Straße stehenden Teil des Mischgebietes eine Zweigeschossigkeit aufzugeben und diese im Inneren der Bebauung dann wieder zwingend, wegen der Geltung des alten Bebauungsplanes, aufrechtzuerhalten. Hier entsteht der Eindruck, dass nur einseitig Interessen des Grundstückseigentümers, der vom Plan betroffen ist, verfolgt werden und nicht städtebauliche Interessen der Stadt Fürstenuau.</p> <p><b>3. Erschließung</b></p> <p>Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass das Grundstück über die Konrad-Adenauer-Str. erschlossen wird.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Die entsprechende Planübersicht (unabhängig von der Frage der irreführenden Darstellung) spricht aber eine andere Sprache. Hier wird eine <b>schlauchartige Erschließungsachse zur „von-Kettler-Straße“</b> erkennbar. Dies würde das Grundstück der Mandantin <b>erheblich beeinträchtigen</b>. Es wäre deshalb darauf zu achten, dass der Ausschluss der Erschließung von der „von-Kettler-Str.“ im Sinne der sogenannten <b>Pfeifenkopfrechtsprechung</b> durch ein eindeutiges Zufahrtsverbot und die Erschließung von der Konrad-Adenauer-Straße durch eine Festlegung von Zufahrten geregelt wird. Die Mandantin bittet insofern um Aufnahme solche Regelungen in den Bebauungsplan.</p> <p><b>4. Inhomogene Plangrundlage</b></p> <p>Die bereits unter Punkt 2. monierte Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt in dem Mischgebiet dann auch zu der kuriosen Situation, dass es bei direkt angrenzenden und ähnlich strukturierten Grundstücken zur Anwendung von <b>verschiedenen Baunutzungsverordnungen</b> kommt. So ist für die Altgrundstücke, und hierzu gehören auch die von der Mandantin demnächst zu bebauenden, die alte Baunutzungsverordnung weiterhin anwendbar. Hingegen ist für den Planbegünstigten die neue Baunutzungsverordnung mit der in der Begründung genannten <b>Vorteilslage</b> anzuwenden.</p> <p>Wenn es Ziel des Planes ist, Innenverdichtung zu betreiben, also das „Unland“, d.h. die früheren Bahnflächen, nutzbar zu machen, sind auch die angrenzenden Grundstücke einzubeziehen. <b>Auch für andere Eigentümer sollten Flächen nutzbar werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre über die komplette Fläche zu führen und gleichzeitig sollte die Frage der Flächenverfügbarkeit offen thematisiert werden.</b> Die Mandantin wäre jedenfalls bereit, die Flächen, die zurzeit nicht vom Bebauungsplan umfasst werden und auf den Flurstücken 69/6 und 69/7 liegen, zu erwerben und ähnlich zu entwickeln.</p>	<p><i>Auch das könnte für eine Gesamtüberplanung sprechen ...</i></p> <p><i>Das ist nicht ganz von der Hand zu weisen ...</i></p> <p><i>Das spricht für eine Gesamtüberplanung ...</i></p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><b>5. Baugrenze</b></p> <p>Vor dem Hintergrund der nunmehr erheblichen Ausnutzbarkeit des entstehenden großen Grundstückes bittet die Mandantin um <b>Einhaltung von Abstandsflächen</b>. Ihr ist bewusst, dass diese über die <b>Niedersächsische Bauordnung</b> eingefordert werden können. Es wäre aber auch planerisch möglich und im Sinne der Konfliktbewältigung nötig, entsprechende Abstandsflächen zu schaffen, damit das Flurstück 337/9, so denn eine größere Bebauung entstehen soll, geschützt und in seiner Eigenheit berücksichtigt wird. Das Gebiet ist nämlich zurzeit nicht geprägt durch große Einheiten, sondern eben durch kleinere, die einen anderen Schutzanspruch haben, als dies größeren eigen ist.</p> <p>Die Mandantin bittet und <b>erwartet, dass ihre Anregungen und Bedenken aufgenommen werden</b>. Sie wird bei allem Verständnis für die Interessen von Einzeleigentümern eine einseitige Belastung nur ihrer Grundstücke nicht akzeptieren und gegen diese rechtlich vorgehen.</p> <p>Gleichzeitig bittet sie um Berücksichtigung ihrer Planung auf ihrem Grundstück und ihrer Interessen. Sie ist gerne bereit, hierzu Gespräche zu führen. Sie bittet, bevor das Planverfahren fortgesetzt wird, hierzu einen Vorschlag zu machen.</p> <p>Der Unterzeichner ist bevollmächtigt, das Verfahren weiter juristisch zu begleiten.</p>	<p><i>Die Bestimmungen der NBauO gewährleisten einen ausreichenden Nachbarnschutz ... Andere könnten sonst auch solche Anforderungen stellen ... (= Gleichbehandlung?)</i></p> <p><i>Darauf besteht kein Anspruch. Allerdings muss die Stadt Fürstenau die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander und untereinander abwägen.</i></p>



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !**