

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wohnbaufläche an der Overbergstraße“**

**Abwägungsvorschlag zu den vorgetragenen Bedenken und sonstigen Anregungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB)**

**Eingabe:**

**Stadtrat Bersenbrück:**

**Landkreis Osnabrück vom 05.03.2018:**

**Regional- und Bauleitplanung**

Grundsätzlich wird die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen begrüßt.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen bleibt bisher unklar, warum nur für diesen kleinen Teilbereich ein Bebauungsplan ausgewiesen wird. Aus planerischer Sicht wäre es sinnvoll, den unbeplanten Bereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 44 „Im Mersch“ und dem Bebauungsplan Nr. 90 „Zwischen Overbergstraße und Priggenhagener Straße“ insgesamt verbindlich zu überplanen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei steht der planenden Gemeinde ein weiter Ermessensspielraum zu.

Die im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegende Flächen sind für die geplante städtebauliche Entwicklung - Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes - geeignet und sie stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kurzfristig zur Verfügung.

Dieses gilt für die vom Landkreis benannten Flächen derzeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt.

Eine Darlegung des konkreten Sachverhaltes sowie der Gründe, warum die vom Landkreis bezeichneten Flächen nicht ebenfalls verbindlich „beplant“ werden, ist nach Auffassung der Stadt Bersenbrück nicht erforderlich, da die Nicht-Beplanung keine städtebaulichen Missstände bzw. erheblichen Konflikte hervorruft bzw. verfestigt. Ferner liegen auch keine Planung erfordernden Ziele der Raumordnung vor. Es ergibt sich dementsprechend für diese Flächen keine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unbestimmt ist, wenn die als Grundlage für die Festlegung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (vergleiche: OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 - 10 D 46/10.NE). In diesem Zusammenhang möchte ich nochmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei einer solchen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen um eine „unbestimmte (Höhen-) Festsetzung“ handelt. Der Bebauungsplan würde somit - laut geltender Rechtsprechung - an einem materiellen Fehler leiden, der bei Überprüfung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wohnfläche an der Overbergstraße“ der Stadt Bersenbrück keine Bedenken.

Das in 108 m entfernt zum Planungsgebiet stehende Baudenkmal Klause an der Bramscher Straße in der Höhe der Hausnummer Overbergstraße 2 wird durch die Planungen in seiner Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigt.

Eine zwingende Forderung, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen lässt sich aus § 13a BauGB nicht ableiten. Auch in der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung sind hierzu keine verbindlichen zeitlichen Vorgaben zu finden.

Die Stadt Bersenbrück wird jedoch dennoch - aus Gründen der Planklarheit - die Samtgemeinde Bersenbrück darum bitten, den F-Plan zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Stadt Bersenbrück ist das zitierte Urteil des OVG NRW bekannt. Der entschiedene Fall kann jedoch nicht als Grundsatzentscheidung angesehen werden, da es dort um einen konkreten Einzelfall in NRW ging und diese Entscheidung nicht allgemein auf Inhalte eines Bebauungsplanes übertragen werden kann. Die Gemeinde hat mit dem im Plan enthaltenen Höhenbezugspunkt (Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße) seit Jahrzehnten gute Erfahrungen gemacht. Bislang gab es hinsichtlich dieses Bezugspunktes bei der baulichen Realisierung der Wohngebiete keine Probleme, da sich, auch bei einer unfertigen Erschließungsstraße, der Bezugspunkt i.d.R. durch Hinzurechnung der noch fehlenden Straßendecke ohne größere Probleme ermitteln lässt.

Davon abgesehen, besteht mit der Overbergstraße ein hinreichend bestimmter Höhenbezugspunkt. Aus Gründen der Planklarheit wird in Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen zwischen den Wörtern „erschließenden“ und „Straße“ das Wort „öffentlichen“ eingefügt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird auf der Planunterlage hingewiesen.

#### **Landwirtschaftlicher Immissionsschutz**

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Wohnbaufläche an der Overbergstraße“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.

#### **LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück - Meppen vom 05.02.2018:**

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan ist von dem Planverfasser einzuholen.

Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung zur verwendeten Planunterlage, der sogenannte „Richtigkeitsvermerk“, wird für die Endfassungen der Planunterlagen bei dem beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingeholt.

#### **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg vom 15.02.2018:**

Durch die o.g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Die nächstliegende betriebene Bahnstrecke liegt ca. 500 m entfernt. Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schienenverkehrs durch die vorliegende Planung oder erheblichen Immissionen durch den Bahnverkehr innerhalb des Plangebietes ist daher nicht zu rechnen.

#### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück, Außenstelle Bersenbrück vom 19.02.2018:**

Der etwa 0,23 ha große Geltungsbereich selbst wird bisher als Gartenfläche genutzt.

Er ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), um den Bereich baulich nachzuverdichten. Die Fläche ist laut Entwurfsbegründung für die Planungsabsicht verfügbar.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Tierhaltende Betriebe sind im Umfeld des Geltungsbereiches u.W. nicht ansässig, so dass von solchen ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen dort u.E. nicht zu erwarten sind.

Ein Hinweis auf von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung möglicherweise ausgehende Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen, durch welche ggf. landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen würden, sind laut Entwurfsbegründung nicht erforderlich.

Aus den o.g. Gründen werden landwirtschaftliche Belange durch die vorliegende Planung nicht nachteilig berührt. Gegen den Bebauungsplan Nr. 115 „Wohnbaufläche an der Overbergstraße“ der Stadt Bersenbrück bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

**WESTNETZ GmbH, Regionalzentrum Osnabrück vom 21.02.2018:**

Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, Osnabrück vom 02.03.2018:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>.)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **Wasserverband Bersenbrück vom 08.02.2018:**

Der Wasserverband ist im Gebiet der Stadt Bersenbrück für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung zuständig. Das Plangebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung teile ich Ihnen mit, dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz im Plangebiet eine maximale Löschwassermenge von 72 m<sup>3</sup>/h bei einem Versorgungsdruck von 4,3 bar bereitgestellt werden kann. Sollten hinsichtlich des Brandschutzes besondere Bedingungen gestellt werden, so sind diese Fragen rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzuklären.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden darf. Der Wasserverband ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen. Allerdings mache ich darauf aufmerksam, dass der Wasserverband nicht für die Löschwasserversorgung zuständig ist.

Wie Sie dem anliegenden Bestandsplan „Abwasser“ entnehmen können, verläuft durch

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu berücksichtigen. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die abhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Ergänzend werden unabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung vorgehalten. Notwendige Ausstattungen der abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

Das von den befestigten Flächen des Plangebietes ablaufende Oberflächenwasser soll

das Plangebiet der Bokeler Bach als ein verrohrtes Gewässer (grün gekennzeichnet). Dieses verrohrte Gewässer befindet sich in der Zuständigkeit der Stadt Bersenbrück. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser versickern bzw. dem verrohrten Gewässer zugeführt werden. Ich möchte Sie bitten, die Vorgehensweise entsprechend in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Auch kann das Plangebiet an die Schmutzwasserleitungen des Wasserverbandes angeschlossen werden. In der Overbergstraße befindet sich ein Schmutzwasserfreigefällekanal DN 200.

Derzeit kann seitens des Wasserverbandes aufgrund des vorhandenen verrohrten Gewässers noch keine Aussage darüber getroffen werden, ob der Anschluss des Plangebietes per Freigefälle oder durch ein Druckentwässerungssystem auf jedem anzuschließenden Grundstück erfolgen kann.

Seitens des Wasserverbandes bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 „Wohnbaufläche an der Overbergstraße“ keine Bedenken.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der vorhandenen Trinkwasserversorgungs- und Schmutz- und Regenkanalleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Ich bitte Sie, den Wasserverband am weiteren Planverfahren zu beteiligen und dem Wasserverband nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.

gez. Klütsch  
(Bürgermeister)

dem verrohrten Bokeler Bach zugeführt werden. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse hierzu sollen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Die Begründung wird um diesen Hinweis ergänzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

gez. Wesselkämper  
(Außenstellenleiter)