

Dokument VI – Teil 1

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 – 04.06.2020 (einschließlich mit Ausnahme des 21.05.2020 und 01.06.2020)

Anregungen Privater:

XXX mit Schreiben vom 04.06.2020:

Zu den offen gelegten Bauleitplänen teile ich ihnen folgende Anregungen und Bedenken mit:

1. Die Offenlagefrist ist vermutlich zu kurz und im Internet unzureichend:
Sie haben eine Offenlage vom 04.05. bis zum 04.06. (einschließlich) gewählt, aber zwei Tage explizit davon ausgenommen. Damit dürfte Ihre Offenlage die gesetzliche Frist nach § 3 BauGB von einem Monat und mind. 30 Tagen unterschreiten.
Darüber hinaus ist die Veröffentlichung im Internet unzureichend: Dort werden weder die Beteiligungsfrist genannt, noch auf die Präklusion hingewiesen (Verstoß gegen § 4a Abs. 4 BauGB). Auch ein Ansprechpartner wird dort nicht genannt.
2. Gliederung der Gewerbegebiete bzw. des Industriegebiets
Die vorgenommene Gliederung ist rechtswidrig. Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung darf bei Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO lediglich eine Gliederung erfolgen.
Gliederung bedeutet, dass kein Betrieb auf dieser Basis komplett ausgeschlossen werden darf— es darf nur eine räumliche Zuordnung erfolgen, aber es muss auch unbeschränkte Flächen geben. Ihre Gliederung enthält jedoch keine unbeschränkten Flächen.
Durch die Unwirksamkeit dieser zentralen Festsetzung würde der Plan komplett unwirksam.
Für die Option nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Gliederung innerhalb des Gemeindegebiets) muss ausdrücklich auf die Flächen im Gemeindegebiet verwiesen werden, die ohne Emissionsbeschränkungen genutzt werden dürfen.
3. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht sachverständig ermittelt!
Die Bestandsbebauung entlang der Rankenstraße ist nicht sachgerecht in der Planung, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes bewertet worden. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt die Fläche zwar als Fläche für die Landwirtschaft dar, doch handelt es sich faktisch um Innenbereich nach § 34 BauGB, und zwar höchstwahrscheinlich um ein reines Wohngebiet (mir ist dort noch keine andere Nutzung aufgefallen). Angesichts der bestehenden Gemengelage zum im Bestand bereits angrenzenden Gewerbegebiet ist eine Vorbelastung in Rechnung zu stellen.
Der Immissionskonflikt zwischen Wohnbebauung und heranrückendem Gewerbe (insbes. zu Rankenstraße 41 - 25 m Abstand zu neuem Gewerbe) wird in der Begründung nicht konkret thematisiert, weder im Umweltbericht (Nr. 2.2.6, Abschnitt zum Immissionsschutz fehlt komplett) noch zeigt Kap. 7 eine sachliche Auseinandersetzung damit die erheblichen Emissionen der Feuerwache werden gar nicht benannt, obwohl die komplette Lindenstraße fast durchweg von Wohnbebauung gesäumt wird. Hier hat die Gemeinde zugelassen, dass der Betriebsbezug oft nur noch deklaratorisch besteht und muss daher auch diese Nutzungen als Wohnen berücksichtigen (insbesondere Lindenstraße 10, 14, 20, An der Vogelrute 46).
Das Kapitel 5.3 in der FNP-Begründung ist gleichermaßen inhaltslos Auch im FNP wurde der Belang weder ernsthaft betrachtet (z.B. hinsichtlich der Feuerwache), noch abgewogen und sachgerecht umgesetzt.

Scheinbar fehlt eine Begutachtung des Immissionsschutzes völlig (jedenfalls inhaltlich, sowie bei den offen gelegten Unterlagen). Das erzeugt einen Abwägungsausfall, da maßgebliche Belange gar nicht ermittelt wurden!

4. Die Textliche Festsetzung 3, Satz 2 ist ungeeignet formuliert.

Die Zulässigkeit beschränkt sich auf das sowieso durch Bestandsschutz geschützte Wohnhaus. Das ist weitgehend sinnlos. Auch fehlt die Konkretisierung als „Betriebsleiter“-Wohnhaus, also Teil eines Gewerbes.

Weiterhin eigenartig ist, dass hier der Plural verwendet wird, obwohl es bislang nur ein Wohnhaus gibt. Angeblich beabsichtigt der Eigentümer jedoch, dort weitere Wohnhäuser zu errichten.

Es ist sinnvoller, diese als Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu formulieren und explizit die „Erweiterung, Änderung und Erneuerung“ des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses zuzulassen.

5. Bei den textlichen Festsetzungen sind vielfach die Rechtsgrundlagen nicht benannt.

Das ist nicht bürgerfreundlich. Außerdem ist es unpraktisch, da Sie sonst bemerkt hätten, dass Sie für die Festsetzung Nr. 8 keine Rechtsgrundlage haben. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis, da das Geforderte sowieso gesetzlich gilt, bzw. im Entwässerungsantrag geregelt wird.

6. Textliche Festsetzung Nr. 10 ist rechtswidrig.

Die Anzahl an Zufahrten darf nicht durch eine absolute Höchstzahl festgesetzt werden. Dadurch kann ein Grundstück entstehen, das nicht mehr erschlossen werden kann (das vierte). Selbst wenn die Gemeinde zunächst die Grundstücke selbst verkauft, so kann sie doch einen späteren Teilverkauf nicht verhindern, so dass die Festsetzung immer zum höchstschmerzhaftesten als unzulässig erklärten Windhundrennen führen kann.

7. Das Erschließungssystem ist nicht ausgereift:

Die neuen Gewerbegrundstücke östlich der Gärtnerei sind nicht erschlossen, sie können ausschließlich durch die vier bestehenden Gewerbegrundstücke erreicht werden. Von diesen haben jedoch zwei Betriebsleiterwohnhäuser in voller Grundstücksbreite dort. Deswegen ist eine Nutzung nicht sinnvoll. Städtebaulich wäre es wesentlich sinnvoller, das Gewerbegebiet nicht über das Schwatte Pättken hinaus zu erweitern, sondern diese historische Zäsur als Abgrenzung beizubehalten. Das Gewerbegebiet 3 sollte komplett entfallen. Ansonsten müssen die Grundstücke mit einer Straße erschlossen werden.

8. Ermittlung und Berücksichtigung des „Schwatten Pättkens“

Das Schwatte Pättken ist eine historische Wegeverbindung, die als Teil eines überörtlichen Handelspfades eine hohe Bedeutung hatte und mutmaßlich auch Teil des Jacobswege-Netzes war. Der Pfad ist auf sämtlichen historischen Karten enthalten (u.a. Preussische Uraufnahme 1836-1850) und insofern ein relevantes Kulturgut. In Verbindung mit dem ehemaligen Bachlauf (heute verrohrt) ist er auf Höhe der Lindenstraße etwa entlang der Vogelrute leicht abgknickt und hat die Allmende-Insel des Schüttwalles rückwertig passiert. Es ist auch gut möglich, ihn städtebaulich als Zäsur zwischen den Gewerbegrundstücken zu erhalten.

Leider haben Sie den Weg mit seiner historischen Bedeutung nicht beachtet (insbesondere nicht in Kap. 8, sowie im Umweltbericht) und diesen kulturellen Belang auch nicht in die Abwägung eingestellt. Besonders prägnant zeigt dies der Satz „Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie (...) beeinträchtigt.“ (Kap 2.2.7 Umweltbericht). Insofern ist ein Abwägungsausfall aufgrund der unzureichenden Grundlagenermittlung festzustellen.

Nr. 2.2.6 des Umweltberichts zeigt, dass die Gemeinde die Bedeutung komplett verkennt. Er werde „für gelegentliche Freizeitnutzung beansprucht“ und „in seiner Gradlinigkeit unterbrochen“. Eine kulturelle Dimension bleibt unerkannt.

Der Weg taucht auch in der Alternativenbetrachtung (Kap. 2.4 Umweltbericht)

auf. Dort wird die Verlegung mit der Erweiterungsabsicht eines angrenzenden Gewerbebetriebs begründet.

Ein Jahrhunderte alter Weg soll also verschwinden, damit ein vor wenigen Jahren gegründeter Dachdeckerbetrieb sein Grundstück bequemer erweitern kann? Die übrigen Betriebe dort haben ihre

großzügigen Betriebsleiterwohnhäuser hinten am Schwatten Pättken, so dass dort wohl keine echten Betriebserweiterungen zu erwarten sind...
Das ist keine sachgerechte Abwägung.

9. Der prägnante Baum auf dem Feld an der Lindenstraße (Am Rande des Baufelds für die Feuerwehr) ist nicht in der Kartengrundlage des Bebauungsplans dargestellt. Da es sich um einen ortsbildprägenden Einzelbaum hoher Qualität handelt ist es abwägungsfehlerhaft, diesen nicht zu berücksichtigen.

Selbst wenn er knapp außerhalb des Plangebiets sein sollte, ist er abwägungsrelevant, da sein Wurzelwerk deutlich in das Plangebiet hineinragt. Sofern für die Feuerwache in den Boden eingegriffen wird, wird das den Tod des Baums zur Folge haben, zumindest kann eine Füllung aus Sicherheitsgründen erforderlich werden. Darüber hinaus ragt er auch im Luftraum deutlich ins Plangebiet hinein. Da dies bereits während der Planaufstellung leicht erkennbar ist, ist der Belang in das Verfahren einzustellen.

Er ist weder in Kapitel 4 (Bestand), noch in Kapitel 6.3 (Begründung), noch im Umweltbericht erwähnt.

Leider haben Sie diesen ökologischen Belang nicht in die Abwägung eingestellt. Insofern ist ein Abwägungsausfall aufgrund der unzureichenden Grundlagenermittlung festzustellen.

Auch die frühere Allee an der an der Ondrup-Ondruper Straße ist nicht erwähnt. Hier hat die Gemeinde offenbar bereits vor Jahre voreilig Fakten geschaffen und einige Bäume gefällt. Sollen jetzt alle anderen Bäume auch gefällt werden, und gleichzeitig für die Fläche als neue Wallhecke Ausgleichspunkte in der Ökobilanz geschneidert werden? Das ist nicht ökologisch sachgerecht.

Die Darstellung der Bestandsbäume fehlt in den Kartengrundlagen vollständig.

Scheinbar sind diese nicht kartiert. Durch diesen Ermittlungsmangel abwägungsrelevanten Materials ist eine sachgerechte Abwägung nicht möglich.

10. Fledermäuse

Die Fledermauskartierung ist unvollständig (s. Abbildung S. 15 Artenschutzbetrachtung 2019, sowie deren Anhang 1), Das Plangebiet wurde nicht vollständig untersucht. Insbesondere sind die Wiesenflächen an der Lindenstraße mit dem prägnanten Baum ausgeblendet. Der Umweltbericht enthält in Kap. 2.2.4 mehrere Hinweise zum Minderung der Auswirkungen auf diese geschützten Arten.

Leider enthält der Bebauungsplan keinerlei entsprechende Festsetzung. Es gibt auch keine Angabe, dass dieser Belang zurückgestellt würde. Deswegen ist auch hier ein Abwägungsdefizit festzustellen, da zwar ein Handlungsbedarf erkannt wurde, dieser auch einbezogen werden sollte, aber letztlich keine entsprechende Festsetzung vorgesehen ist.

Mangels möglicher, aber nicht ergriffener Minderungsmaßnahmen verstößt der Plan leider auch gegen Planungs- und Naturschutzrecht. Eine Empfehlung ist in diesem Zusammenhang leider völlig nutzlos.

11. Kompensationsberechnung

Es zeigt die falsche Bezeichnung „Osnabrücker Kompensationsmodell“ in Kap. 2.3.2.2 (Verkehrsflächen), dass das Planungsbüro den Bericht über gedankenloses Kopieren von Vorlagen erstellt hat. Das lässt weitere Ermittlungsfehler mutmaßen.

Weiterhin sind die Kompensationsmaßnahmen in 2.3.2.3 des Umweltberichts nicht konkret berechnet. In der Tabelle für externe Ausgleichsmaßnahmen steht nur der Platzhalter als „Beispiel Obstwiese“, während textlich diverse konkrete Maßnahmen aus dem Ökopool des Kreises bezeichnet werden. Die konkrete Kompensation ist nicht nachvollziehbar. Ein weiteres Indiz für eine unzureichende Ausarbeitung.

Als weiterer Fehler werden die erheblichen Flächen der Zufahrten, die die Grünstreifen kreuzen dürfen, in der Kompensationsrechnung nicht heraus gerechnet:

Z.B. Wallhecke nördlich des GI — hier werden 150 m² Zufahrt als Wallhecke positiv eingerechnet.

12. Einstellung landwirtschaftlicher Belange

Im kompletten Bebauungsplan wird nicht erwähnt, dass durch die Planung, sowie zusätzlich durch die Kompensationsmaßnahmen der landwirtschaftlichen Nutzung erhebliche Flächen entzogen werden. Es handelt sich um ca. ?? ha, die für die Kompensationsmaßnahmen aus der ackerbaulichen Bewirtschaftung entnommen werden, sowie zusätzlich die 8 ha Plangebiet, die nicht mehr für Acker und Weiden verfügbar sind.

Dieser Verlust von mehr als zehn Hektar ist in der Abwägung dem Bedarf an Bauflächen gegenüber zu stellen und abzuwägen.

13. Monitoring

Das BauGB schreibt vor, dass die Gemeinde auch nach Rechtskraft des Plans im Blick behalten muss, ob und wie sich die Auswirkungen des Plans entwickeln. Der Schwerpunkt liegt auf der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, aber auch der übrigen Belange. Hier sind wesentliche Teile der Kompensationsmaßnahmen auf private Grundstücke verlagert, so dass deren dauerhafte Umsetzung systematisch überprüft werden muss.

Dieser Bebauungsplan enthält dazu keinerlei Aussage.

XXX mit ergänzender Mail vom 07.06.2020:

3 Kritikpunkte werden mitgeteilt:

1. Lärmkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist ungeklärt.

Die Gliederung der Gewerbegebiete bzw. des Industriegebiets nach Abstandsklassen ist rechtswidrig (Textliche Festsetzung Nr. 1), weil eine unbeschränkte Fläche fehlt. In der umgesetzten Form handelt es sich um den Ausschluss von stark emittierenden Betrieben – und das ist nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht erlaubt.

Durch die Unwirksamkeit dieser zentralen Festsetzung würde der Plan komplett unwirksam. Außerdem ist der Konflikt zwischen der umliegenden Wohnbebauung (entscheidend sind u.a. Schüttwall 28, Rankenstraße 41 und die gewerblichen Wohnhäuser) und emittierenden Betrieben bzw. der Feuerwache überhaupt nicht sachverständig untersucht worden. Hier ist ein Immissionsgutachten nötig, dass sowohl die bestehenden Immissionen für die Wohnbebauung untersucht als auch den zusätzlichen Lärm prognostiziert. Dabei ist auch der typische neu entstehende Gewerbeverkehr zu berücksichtigen. Erst mit diesen Erkenntnissen können sinnvolle Festsetzungen getroffen werden, die die Einhaltung der TA Lärm gewährleisten.

Im Gewerbegebiet 2 soll das bestehende Wohnhaus der Gärtnerei gesichert werden. Der entstehende Immissionskonflikt mit angrenzendem Gewerbe ist zu bewerten. Fachlicher Standard für die Ausnahme ist eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die explizit die „Erweiterung, Modernisierung und Erneuerung des bestehenden Wohnhauses zulässt. Das wäre eindeutig.

2. Das Erschließungssystem für GE 3 ist nicht ausgereift.

Die neuen Gewerbegrundstücke GE 3 östlich der Gärtnerei sind nicht sinnvoll erschlossen, zwei können ausschließlich durch die drei bestehenden Gewerbegrundstücke erreicht werden.

3. Die Umweltbelange und der Ausgleich sind nicht vernünftig behandelt.

Die Fledermauskartierung ist unvollständig. Das Plangebiet wurde nicht vollständig untersucht. Gerade die Wiesenflächen an der Lindenstraße mit einem prägnanten Baum wurden ausgeblendet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden auch nicht in Festsetzungen umgesetzt, verpuffen also wirkungslos.

Der prägnante Baum auf dem Feld an der Lindenstraße (am Rande des Baufelds für die Feuerwehr) ist nicht in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes dargestellt. Da es sich um einen ortsbildprägenden Einzelbaum hoher Qualität handelt, muss er berücksichtigt werden, selbst wenn er knapp außerhalb des Plangebietes sein sollte.

Die ökologische Ausgleichsberechnung ist fehlerhaft, z. T. wird versiegelte Fläche als Ausgleichsmaßnahme eingerechnet. Auch die externen Kompensationsmaßnahmen in 2.3.2.3 des Umweltberichtes sind nicht berechnet. In der Tabelle für externe Ausgleichsmaßnahmen steht nur der Platzhalter „Beispiel Obstwiese“, während textlich diverse konkrete Maßnahmen aus dem Ökopool des Kreises bezeichnet werden. Die konkrete Kompensation ist nicht nachvollziehbar.