

## Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB

(Unterrichtung über die Planungsabsichten sowie Aufforderung zur Äußerung bezüglich Umfang u. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)

**Samtgemeinde Uelsen (Landkreis Grafschaft Bentheim)**

### 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

- parallel zu Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25 „Dorfmitte, Teil III“ der Gemeinde Wilsum

#### Verfahrensrechtliche Hinweise:

Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanungen berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.

Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 25 der Gemeinde Wilsum mit einem etwas größeren Geltungsbereich.

#### Lage, Größe, Bestandssituation:

Der insgesamt ca. 1,15 ha große Änderungsbereich liegt unmittelbar südlich der Dorfstraße und westlich der Straße „Am Geelkamp“ innerhalb der engeren Ortslage der Gemeinde Wilsum. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Norden und Osten bestehen zudem Baumreihen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 ist um die Straßenverkehrsfläche „Am Geelkamp“ größer als der Änderungsbereich und hat daher eine Größe von ca. 1,24 ha.

Im Umfeld bestehen bereits allgemeine Wohngebiete und Straßen, die umliegenden Flächen werden ansonsten teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Zudem bestehen im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe, zum Teil mit Tierhaltung und im weiteren Umfeld liegen nördlich die Ortsfeuerwehr sowie eine Filiale der Volksbank. Nördlich der Ratzeler Straße bestehen eine Grundschule und eine Sporthalle, nordwestlich des Plangebietes liegt ein Gewerbegebiet.



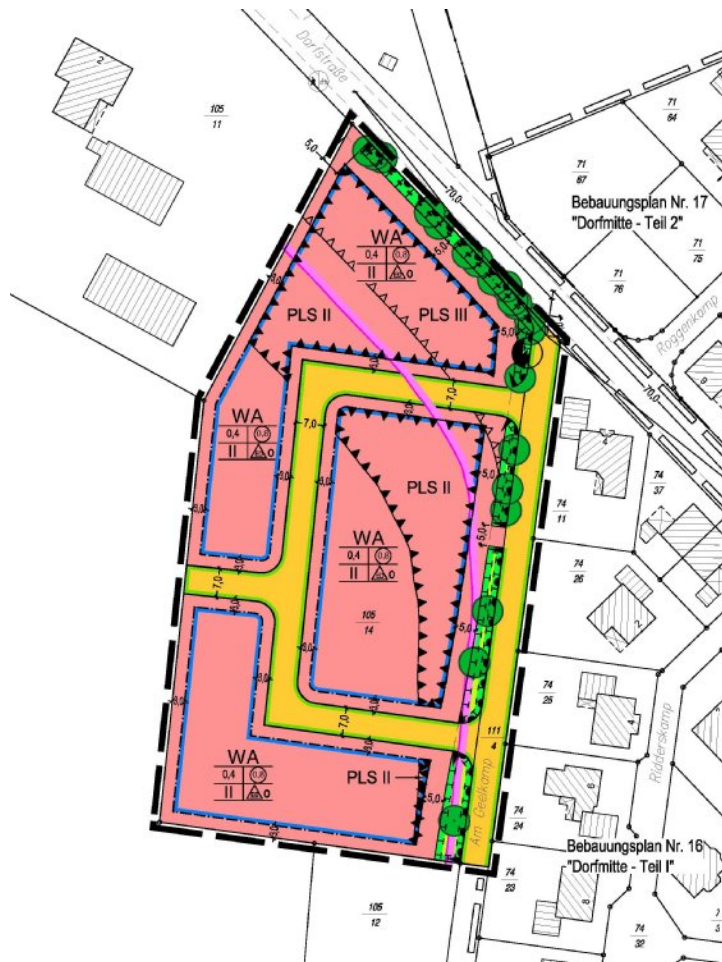
Änderungsbereich 19. Änd. FNP, ohne Maßstab

Der Planbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) gekennzeichnet als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“. Im Verlauf der Dorfstraße ist ein regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt und die Gemeinde Wilsum ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Grafschaft Bentheim (1998) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ohne Funktionsbestimmung als „weiße Fläche“ dar. In Anlage 2 der Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des RROP Grafschaft Bentheim wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen (2011) wird das Plangebiet in den Karten 11 „Zielkonzepte der Landschaftsplanung“ und 12 „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ als „weiße Flächen“ dargestellt, also ohne geplante oder anzustrebende Maßnahmen. Über die Dorfstraße verläuft ein bedeutsamer Radwanderweg. Ansonsten werden keine weiteren planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet gemacht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Uelsen stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Da der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 25 von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, erfolgt parallel die 19. Änderung des FNPs.



Aktueller Vorentwurf zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wilsum (Stand: 12.07.2024)

**Planungsabsicht (siehe auch anliegenden Planentwurf):**

Mit einer ca. 1,15 ha großen Teilfläche des Flurstücks 105/13, Flur 20, Gemarkung Wilsum steht eine städtebaulich gut geeignete ortskernnahe Fläche als Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlungen zur Verfügung. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll das Plangebiet insbesondere dem Wohnen dienen. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 25 wird das Plangebiet dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit erhalten in der Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht.

Das Plangebiet wird von der bestehenden Straße "Am Geelkamp" über eine neue ringförmige innere Erschließungsstraße aus erschlossen. Am Nord- und Ostrand der Allgemeinen Wohngebiete sollen öffentliche und private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und dort vorhandene Bäume zur Erhaltung festgesetzt werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs sollen gemäß der geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 25 Wohnbauflächen dargestellt werden. Hierzu ist im wesentlichen die Umwidmung von bislang dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnbauflächen vorgesehen.

**Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelung, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.). Dadurch sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist im vorliegenden Fall insbesondere mit Auswirkungen zu rechnen auf:

Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. durch Verkehrslärm und landwirtschaftliche Gerüche).

Aufgrund der baulichen Vorprägungen sowie der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und seines Umfelds sind beim derzeitigen Stand der Planung nur Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein erhöhtes Konfliktpotential nicht zu erkennen bzw. es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

Potenzielle Hochwassergefahren:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) und Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereichen).

Altlasten, Altstandorte:

Gemäß dem FNP der Samtgemeinde Uelsen liegt nördlich der Ratzeler Straße eine Altlastverdachtsfläche mit einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet. Zum Gefährdungspotenzial dieser Altlastverdachtsfläche für die vorliegende Planung liegen derzeit keine genauen Daten vor, daher wird die Untere Boden-schutzbehörde diesbezüglich um Stellungnahme gebeten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Nach den Ergebnissen der Verkehrslärberechnung sind entlang der Dorfstraße Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts zu erwarten. Daher wird zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrslärm die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vom Gutachter empfohlen und im B-Plan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Gemäß des vorliegenden Geruchsgutachtens zu Gerüchen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung wird der im Anhang 7 der TA Luft für Wohngebiete empfohlene Immissionswert von 0,10 innerhalb des Plangebietes größtenteils eingehalten bzw. unterschritten. Im Norden des Plangebietes kommt kleinflächig zu geringfügigen Überschreitungen bis zu einem Immissionswert von 0,12; nach Ansicht der Gemeinde ist angesichts der Ortsüblichkeit auch in diesen Flächen die geplante Wohnnutzung möglich.

Nach Aussagen des Baugrundgutachtens kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen im Plangebiet empfohlen werden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, zur Ermittlung bzw. Abschätzung möglicher artenschutzrechtliche Konflikte insbesondere für europarechtlich geschützte Tierarten (hier insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) ist in Auftrag gegeben und wird im Zuge der Planung berücksichtigt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind, neben den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe der Planverfahren konkretisiert und ggf. mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt.

**Umweltprüfung und Umweltbericht:**

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegen bereits vor:

- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 08.11.2023);
- Geruchsgutachten Tierhaltung (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 23.03.2023);
- Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden (Flick Ingenieurgemeinschaft, 28.03.2023).

Ferner sollen folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden bzw. sind bereits in Bearbeitung:

- Landespflegerischer Planungsbeitrag mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Änderungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (dieser soll in den Umweltbericht integriert werden);
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag;
- Hydraulischer Nachweis über die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Darüber hinaus liegen vor:

- Geltender Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen;
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Grafschaft Bentheim 1998 (LRP) mit Teilaktualisierung zur Fortschreibung des RROP Grafschaft Bentheim;
- Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) Landkreis Grafschaft Bentheim.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.