


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)

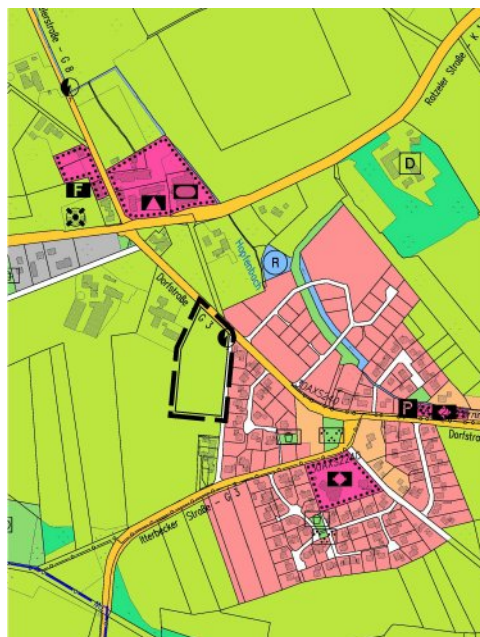
Gemeinde Wilsum (Landkreis Grafschaft Bentheim)
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25 „Dorfmitte, Teil III“ der Gemeinde Wilsum - parallel zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Uelsen
<p>Verfahrensrechtliche Hinweise:</p> <p>Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- 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.</p> <p>Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt.</p> <p>Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) <u>nicht</u> ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.</p> <p>Im Parallelverfahren erfolgt die 19. Änderung des FNP der Samtgemeinde Uelsen, die einen etwas kleineren Geltungsbereich aufweist.</p>
<p>Lage, Größe, Bestandssituation:</p> <p>Der insgesamt ca. 1,24 ha große Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt unmittelbar südlich der Dorfstraße innerhalb der engeren Ortslage der Gemeinde Wilsum. Ein Abschnitt der Straße „Am Geelkamp“ stellt die Ostgrenze des Plangebietes dar. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Norden und Osten bestehen zudem Baumreihen. Der Änderungsbereich des FNP ist um die Straßenverkehrsfläche „Am Geelkamp“ kleiner als der Geltungsbereich des B-Plans und hat daher eine Größe von ca. 1,15 ha.</p> <p>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.</p>

Luftbild des Plangebietes (gelber Umring), 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. Für das Areal besteht derzeit noch kein Bebauungsplan. Östlich angrenzend besteht der B-Plan Nr. 16 „Dorfmitte, Teil I“ sowie nordöstlich der B-Plan Nr. 17 „Dorfmitte, Teil II“ der Gemeinde Wilsum. Mit beiden B-Planen erfolgte überwiegend die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.



Auszug aus dem geltenden FNP der Samtgemeinde Uelsen

Da der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 25 von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, erfolgt parallel die 19. Änderung des FNPs. Darin ist im wesentlichen die Umwidmung von bislang dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnbauflächen vorgesehen.

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. Das Plangebiet wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit erhalten in der Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit maximal zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o). Weitere Vorgaben (u.a. zur zulässigen Anzahl von Wohnungen, zu Gebäudehöhen etc.) werden im weiteren Verfahren bestimmt und festgesetzt.

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.

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 der Gerüche auch in diesen Flächen die geplante Wohnnutzung möglich.

Gemäß Baugrundgutachten ist eine oberflächennahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen (z. B. Mulden-/Rigolenversickerung) im Plangebiet möglich.

Zur Beachtung artenschutzrechtliche Belange (hier insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches noch in Bearbeitung ist.

Zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind, neben Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, auch externe Ausgleichsmaßnahmen geplant. Die externen Flächen und Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Planverfahrens konkret benannt und ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde 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). Aufgrund des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 19. Änd. des FNPs der Samtgemeinde Uelsen erfolgt die Umweltprüfung auf der Ebene des B-Plans Nr.25. Dieser Umweltbericht wird gleichzeitig auch Umweltbereich zur 19. Änd. des FNPs.

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 (ING.-BÜRO Dipl.-Ing. SCHEU & Co. GmbH, 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-Ausgleichsbilanzierung (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 Graftschaft Bentheim 1998 (LRP) mit Teilaktualisierung zur Fortschreibung des RRÖP Graftschaft Bentheim;
- Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RRÖP) Landkreis Graftschaft Bentheim.

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