

Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB

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

Gemeinde Berge und Samtgemeinde Fürstenau, Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 21 „Berge - Nord“ der Gemeinde Berge sowie parallele 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Fürstenau

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. Der B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Berge wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 61. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Fürstenau aufgestellt.

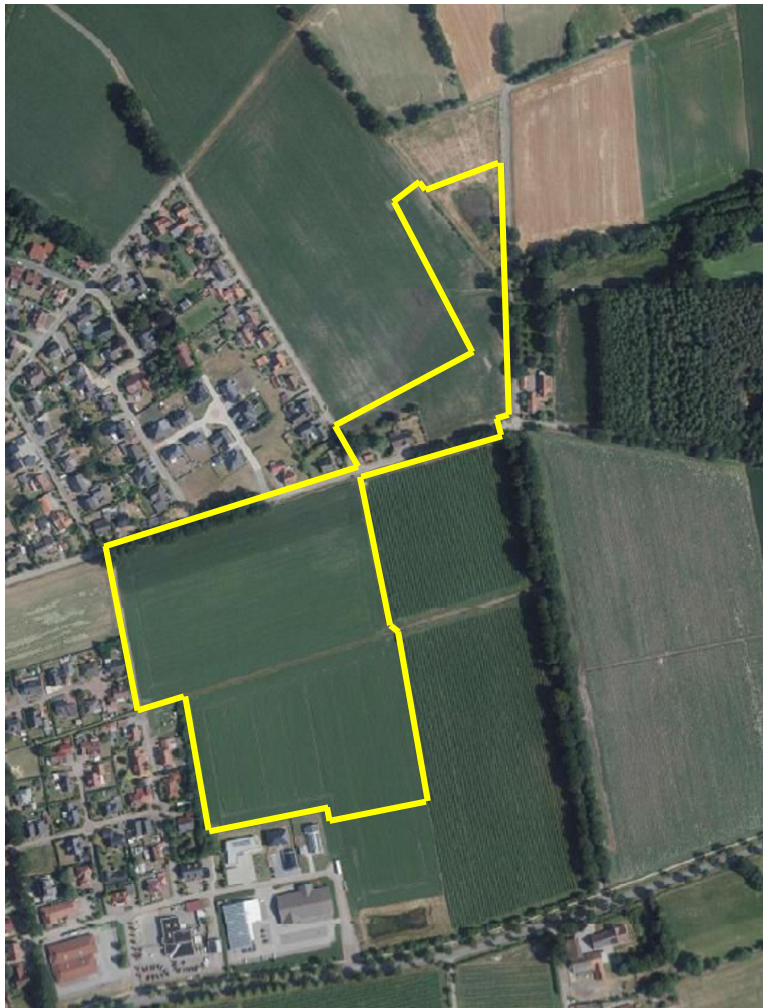
Lage und Größe des Plangebietes, Bestand, Fachplanungen:

Das insgesamt ca. 9,3 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Berge, nördlich der Hauptstr. / Menslager Str. (L 60), westlich der Straße „Eichenhain“ und beidseitig der Asterfeldstraße.



Lage des Plangebietes (gelber Flächen), ohne Maßstab

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Innerhalb des Plangebietes bestehen ferner u.a. auch ein Wohnhaus mit Nebenanlagen sowie ein Regenwasserrückhaltebecken. Nördlich und westlich des Plangebietes bestehen Wohngebiete, südlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.



Luftbild des Plangebietes (gelber Umring), ohne Maßstab

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück 1994 trifft für das Plangebiet keine konkreten zeichnerischen raumordnerischen Vorgaben („weiße Fläche“). Nach dem Vorwurf des zur Zeit noch in Aufstellung befindlichen neuen RROP des Landkreises Osnabrück liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen. Verbindliche Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht entgegen.

Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRP) benennt für das Plangebiet die Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und sehr hoher bis hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ (Zielkonzept Karte 5a). Nach Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild 1“ liegt das Plangebiet und sein Umfeld in einer Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung. Gemäß der Bodenfunktionsbewertung (Karte 3a2) besitzen die Böden im Plangebiet überwiegend eine regionale höchste Schutzwürdigkeit und tlw. eine regional erhöhte Schutzwürdigkeit. In Karte 3b „Wasser – und Stoffretention“ werden Teilbereiche des Plangebietes als „Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher Austauschfähigkeit des Bodenwassers / Nitratauswaschungsgefährdung“ eingestuft.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da der B-Plan Nr. 21 von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, erfolgt parallel die 61. Änderung des FNPs. Darin erfolgt die Umwidmung von bislang dargestellten Flächen für die Landwirtschaft überwiegend zur Wohnbauflächen und zu gewerblichen Bauflächen.

Das Plangebiet überlagert im Südosten tlw. den rechtswirksamen B-Plan Nr. 19 „Osterweiterung Höfener Esch“. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 21 verliert der B-Plan Nr. 19 in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 21 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

Planungsabsicht (Plan Vorentwürfe siehe Anlage):

Mit der vorliegenden Planung wird einerseits das städtebauliche Ziel verfolgt, dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Damit erhalten die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht. Der Nordteil des Plangebietes wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA wird in 2 Bereiche (WA 1 u. WA 2) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungsdichte eine städtebauliche Staffelung (WA 2: höhere Dichte im zentralen Bereich; WA 1 geringere Dichte zu den bestehenden Siedlungsteilen und zum östlichen Siedlungsrand) aufweisen. Details hierzu werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Im südlichen Teil des Plangebiets soll der aktuellen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken entsprochen und ein Beitrag zur mittelfristigen Sicherung der Gewerbeentwicklung in der Gemeinde geleistet werden. Hierzu ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO geplant. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender / geplanter Wohngebiete ist potenziell konfliktträchtig. Dies widerspricht u.a. auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die abschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten (BVerwG-Urteil vom 19.4.2012 – 4 CN 3.11 -, BRS 79 Nr. 20 = BauR 2012, 1351 Rdnr. 28). Der Trennungsgrundsatz stellt jedoch kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Ausnahmen sind zulässig und kommen in der bauleitplanerischen Praxis regelmäßig vor, da im Rahmen der Abwägung i.d.R. mehrere öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind. Dem Trennungsgebot stehen oftmals u.a. die Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung von Zersiedlung und unnötigen Verkehr sowie Belange von Natur und Landschaft entgegen.

Die Gemeinde Berge ist hinsichtlich ihrer städtebaulichen und dabei insbesondere bezüglich der gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten jedoch sehr stark eingeschränkt. Neben ausgedehnten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (insbesondere FFH und LSG) gibt es sehr große Schwierigkeiten bei der Verfügbarkeit von Flächen. Der jetzige Standort hat sich nach langer Suche und vielfältigen Bemühungen der Gemeinde als derzeit einziger realisierbarer Gewerbestandort herauskristallisiert.

Grundsätzlich ist jedoch auch bei den städtebaulich begründbaren Ausnahmen vom Trennungsgebot sicherzustellen, dass von der geplanten Nutzung im Plangebiet nur Störwirkungen ausgehen, die als nicht oder wenig erheblich einzustufen sind. Dies wird bei der Planung von Gewerbegebieten i.d.R. durch entsprechende Nutzungseinschränkungen sichergestellt (u.a. Gebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, weitere Regelungen nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO). Lärmemissionen können durch eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 so begrenzt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen in den kritischen Immissionsorten auftreten. Des weiteren können z. B. auch Störfallbetriebe (§ 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV - Störfall-Verordnung) ausgeschlossen werden.

Bei der vorliegenden Planung soll durch entsprechende Nutzungseinschränkungen im GEe (GEe1 bis GEe4) ein verträgliches Nebeneinander mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen sichergestellt werden. In Ergänzung der Nutzungseinschränkungen soll ferner ein bepflanzter Lärmschutzwall zwischen dem GEe und dem WA das verträgliche Nebeneinander fördern. Soweit möglich wurden bereits entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, der städtebaulichen Fortentwicklung und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht.

Zur Sicherstellung der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers soll das im Nordosten des Plangebiets bestehende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) angemessen erweitert und naturnah gestaltet werden.

Das Plangebiet wird aus Süden über die bestehende Einmündung von der Hauptstraße (L 60) und im Norden von der Asterfeldstraße aus erschlossen. Eine neue Zufahrt zur L 60 ist nicht geplant. Zur inneren Erschließung sind neue Straßen geplant.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Im Rahmen von Bauleitplanungen ist zu prüfen, inwiefern erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch neue Baugebiete werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelung, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.).

Dadurch sind z. T. erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung sind insbesondere Auswirkungen auf: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. Verkehrs- und Gewerbelärm, landwirtschaftliche Geruchsimmissionen) zu erwarten.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, der Vorbelastungen durch Straßen und Siedlungsbereiche sind beim derzeitigen Stand der Planung jedoch überwiegend Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein besonderes Konfliktpotential nicht zu erwarten 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.

Altlasten, Altstandorte:

Im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück zwei Altlastverdachtsflächen mit den KRIS-Nr. 74069090009, 74079090016 u. 740790900005. **Derzeit liegen zum Gefährdungspotenzial dieser Altlastverdachtsflächen für die vorliegende Planung keine genauen Daten vor, daher wird die Untere Bodenschutzbehörde diesbezüglich um Stellungnahme gebeten.**

Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die geplante bauliche Nutzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Daher soll die angestrebte Vollkompensation der Eingriffe auf geeigneten externen Ausgleichsflächen erfolgen. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf konkret benannt.

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).

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der beiden Bauleitplanungen werden in dem gemeinsamen Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der räumliche Geltungsbereich der 61. Änderung FNP ist mit dem Plangebiet des B-Plans Nr. 21 nahezu identisch. Da die Umweltprüfung zum B-Plan einen deutlich höheren Detaillierungsgrad besitzt, werden die Umweltbelange entsprechend der Planungstiefe des B-Plans behandelt.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen werden erstellt bzw. liegen vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (liegt vor, empfohlene Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen!),
- Landespflegerischer Planungsbeitrag mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (dieser soll in den Umweltbericht integriert werden),
- Fachbeitrag Schallschutz insbesondere zum Verkehrs- u. Gewerbelärm,
- Beurteilung zu landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen (Gutachten, sofern tatsächlich erforderlich);
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten und mit Nachweis der schadlosen Ableitung des planbedingt anfallenden Oberflächenwassers.

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück (RROP) 2004, Fortschreibungen 2010/2013,
- Neuaufstellung RROP Landkreis Osnabrück. laufendes Verfahren,
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (2023),
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Fürstenau.

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