

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

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

### Stadt Melle (Landkreis Osnabrück)

#### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

##### Verfahrensrechtliche Hinweise:

Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, sowie 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 Hilfe der Behörden soll so frühzeitig der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung das „klassische“ Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.

Für den südlichen Teilbereich der 12. Änderung des FNP wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel der Bebauungsplan (BP) „Orthöfen-Erweiterung“ aufgestellt.

##### Plangebiet / Bestandssituation / Planungsabsicht (Übersichtskarten siehe Anlage):

Der ca. 4,16 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Wellingholzhausen, unmittelbar nördlich der Dissener Straße (L 94), unmittelbar südlich der Vessendorfer Straße (K 224) sowie westlich der Straße „Getreideesch“. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 33, 32/2 und 32/1 der Flur 11, Gemarkung Wellingholzhausen. Der Änderungsbereich wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Stadt Melle wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum (aus LROP) sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ bestimmt. Der Ortsteil Wellingholzhausen erhielt mit der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 die Funktion „Herausgehobener Nahversorgungsbereich“. Für den Änderungsbereich selbst sind im RROP keine konkreten raumordnerischen Ziele dargestellt („weiße Fläche“).

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrücks 1993 (LRP) stellt den Änderungsbereich noch als Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) dar. Mittlerweile wurden der Änderungsbereich und nördlich angrenzende Flächen jedoch aus dem LSG gelöscht. Im Bereich des BP „Orthöfen“ wird gemäß LRP die „Nachträgliche Einbindung von Bauflächen“ gekennzeichnet.

Im geltenden FNP der Stadt Melle ist das Areal als „Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich“ dargestellt. Für das Plangebiet besteht bislang kein BP. Unmittelbar östlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen BP „Orthöfen“ an.

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Melle ordnet in der Karte 1 (Landschaftsökologische Raumeinheiten) das Plangebiet der Löß-Hügellandfläche (L1b) zu. In der Karte 2 (Wasser) wird das Plangebiet bezüglich der Grundwasser-Neubildungsrate / Jahr der Kategorie II (> 100 - 200 mm) zugeschrieben. Die Karte 6 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) weist dem Plangebiet ein „Landschaftsbild mit allgemeiner Bedeutung“ zu. Des Weiteren wird die am südlichen Rand des Plangebietes befindliche Allee als „Markantes Landschaftselement“ aufgeführt. Die sonstigen Teilkarten des LP enthalten keine konkreten Aussagen bzw. Maßnahmenvorschläge für den Änderungsbereich.

Die Stadt Melle hat die 12. Änderung des FNP beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Wellingholzhausen zu sichern und zu entwickeln. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht. Das Plangebiet soll dementsprechend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll von der Straße „Getreideesch“ aus über eine neue innere Erschließungsstraße erfolgen. Zur Sicherung dieser Erschließungsabsicht wird geringfügig in den rechtswirksamen BP „Orthöfen“ eingegriffen.

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

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen, Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehr etc.). Dabei 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, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. Verkehrslärm).

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist jedoch 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.

Ausgleichsmaßnahmen:

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung und der damit einhergehenden Bodenversiegelungen etc. kann innerhalb des Änderungsbereichs kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Die von der Stadt Melle angestrebte Vollkompensation soll daher auf geeigneten externen Ausgleichsflächen erfolgen. Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Planverfahrens noch konkret benannt.

**Umweltprüfung und Umweltbericht:**

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB soll entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UWB) zu beschreiben und zu bewerten. Dies soll in der vorliegenden Planung geschehen.

Parallel zu diesem Planverfahren wird für einen ca. 2,5 ha großen Teil des Änderungsbereichs der BP „Orthöfen-Erweiterung“ aufgestellt. Zu diesem BP wird ebenfalls ein UWB erstellt. Beide UWB werden soweit möglich aufeinander abgestimmt.

Zur Prüfung der Umweltauswirkungen sind u.a. folgende Gutachten und sonstigen Fachbeiträge geplant bzw. 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);
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP (zum Teilbereich des BP Orthöfen - Erweiterung);
- Schallgutachten zur Bewertung der Verkehrsimmissionen von der Dissener Straße - L 94 (zum Teilbereich des BP Orthöfen - Erweiterung);
- Beurteilung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen;
- Nachweis der schadlosen Ableitung/Versickerung des Oberflächenwassers.

Darüber hinaus liegen vor:

- Flächennutzungsplan Stadt Melle;
- Landschaftsplan Stadt Melle;
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück 1993;
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibungen 2010/2013.

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