

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)
Bebauungsplan (BP) „Auf der Plecke“
Verfahrensrechtliche Hinweise: <p>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.</p> <p>Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung das „klassische“ Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB <u>nicht</u> ersetzt wird. Dieses erfolgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.</p>
Plangebiet / Bestandssituation / Planungsabsicht (Übersichtskarten siehe Anlage): <p>Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt am Südrand der engeren Ortslage Gesmolds, zwischen der Plaggenstraße (K 221) im Osten und der Straße „Moorkämpfen“ im Westen. Dabei soll ein Abschnitt der Plaggenstraße in das Plangebiet aufgenommen werden, um einen Straßenausbau der Kreisstraße 221 (in diesem Fall um eine Linksabbiegespur / -abbiegehilfe) planerisch zu berücksichtigen.</p> <p>Von der Planung betroffen ist insbesondere das Flurstück (Flst.) 96 sowie die Flst. 97, 127, 296, 307 (tlw.) und 130/2 (tlw.), alle aus der Flur 4, Gemarkung Gesmold. Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Derzeit nicht sicher ist die Verfügbarkeit des Flurstücks 97, so dass sich im Lauf des Verfahrens noch eine Verkleinerung des Plangebietes um rund 1,2 ha ergeben kann.</p> <p>Die Stadt Melle wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ bestimmt. Der Ortsteil Gesmold erhielt mit der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 die Funktion „Herausgehobener Nahversorgungsbereich“. Das Plangebiet liegt im Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP) in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials.</p> <p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrücks 1993 (LRP) kennzeichnet das Plangebiet als schutzwürdig für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Als Anforderung an die Landwirtschaft werden die Minderung des Dünger- und Pestizideinsatzes sowie die Minderung der Gülleaufbringung genannt.</p> <p>Im geltenden FNP der Stadt Melle ist das Areal nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im äußersten Südwesten ist ein kleiner Teilbereich Fläche für die Landwirtschaft. Im FNP wird zudem auf die Lage im Wasserschutzgebiet hingewiesen.</p> <p>Für das Plangebiet besteht bislang kein BP. Unmittelbar nördlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen BP „In den Drehen“ an. Im Bereich des Flst. 296 wird dieser B-Plan überlagert.</p> <p>Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Melle ordnet in der Karte 1 (Landschaftsökologische Raumeinheiten) das Plangebiet der Löß-Hügellandfläche (L2) zu. In der Karte 2 (Wasser) wird auf die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet gem. NWG §§ 48 ff hingewiesen. Das Plangebiet weist demnach zudem eine Grundwasser-Neubildungsrate / Jahr der Kategorie II auf (> 100 - 200 mm). Die Karte 3 (Boden) verweist auf eine „Mittlere bis große Gefährdung“ durch Wassererosion hin. Die Karte 6 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) stuft den Osten des Plangebietes als „Landschaftsbild mit allgemeiner Bedeutung“ ein. Die Karte 7a (Konflikte mit städtebaulicher Entwicklung) verweist auf das bestehende Wasserschutzgebiet. Die Karte 8 (Maßnahmen / Entwicklung) regt für diesen Raum und südlich liegende Flächen eine „Anreicherung in strukturarmen Agrarräumen (Sammelbegriff)“ an. Die sonstigen Teilkarten des LP enthalten keine planungsrelevanten Aussagen für das Plangebiet.</p>

Die Stadt Melle hat die Aufstellung des BP beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Gesmolds 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. Die Vorschriften der „Vorordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Melle in Melle-Gesmold“ sind dabei unbedingt zu beachten.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll insbesondere von der Plaggenstraße (K 221) aus erfolgen, zudem ist eine Anbindung an die Straße Lohbreite geplant.

Die Stadt plant für das Baugebiet eine Zonierung mit drei Bereichen unterschiedlich dichter Bebauung: Als WA1 wird dabei entlang der Plaggenstraße eine Bauzeile mit zwingend zweigeschossiger Bebauung und offener Bauweise angedacht. Hier wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt.

Im WA2 sollen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen werden. Im Bereich des WA3 ist demgegenüber eine Bebauung mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Beim WA2 und WA3 ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, bei abweichender Bauweise mit einer Baukörperlänge von maximal 25 m vorgesehen.

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, Fläche, 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 Plangebietes 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 zu beschreiben und zu bewerten. Dies soll in der vorliegenden Planung geschehen.

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);
- Schallgutachten zur Bewertung der Verkehrsimmissionen von der Plaggenstraße - K 221;
- 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.