

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

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

Gemeinde Bohmte (Landkreis Osnabrück)

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 115 „Im Heidegrund“ sowie parallele 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

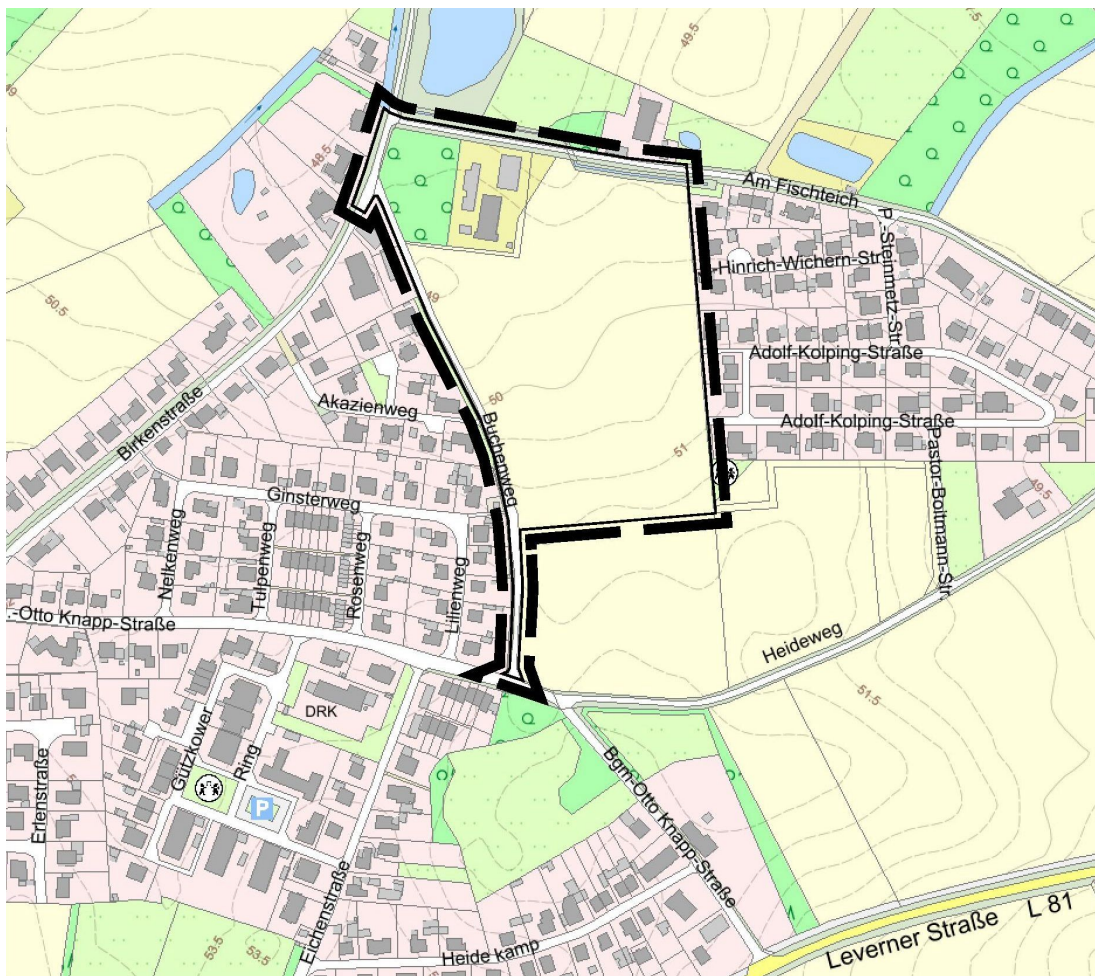
Verfahrensrechtliche Hinweise:

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. Im Parallelverfahren erfolgt die 24. Änderung des FNPs, der jedoch einen deutlich kleineren Geltungsbereich aufweist.

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.

Plangebiet / Bestandssituation:

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet (B-Plan) bzw. der nur ca. 4.900 m² große Änderungsbereich (FNP) liegt am Nordostrand der engeren Ortslage Bohmtes, unmittelbar östlich des Buchenwegs sowie unmittelbar südlich der Straße „Am Fischteich“. Am Südrand des Plangebiets verläuft der Heideweg. In einem Abstand von ca. 300 m südlich verläuft die Leverner Straße (L 81).



Das Areal wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie tlw. als Wald genutzt. In der Nordwestecke des Plangebietes besteht eine aufgegebene Hofstelle, deren bauliche Anlagen teilweise erhalten und für wohnbauliche Zwecke umgenutzt werden sollen.

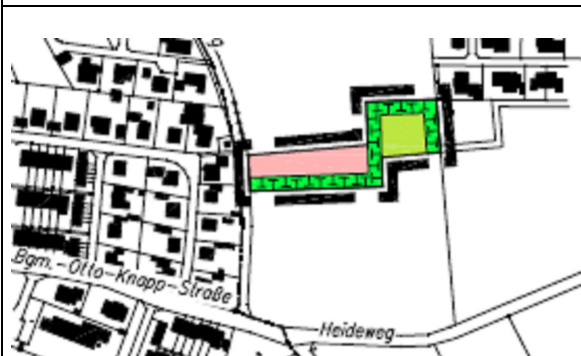
Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück sind für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen festgelegt („weiße Fläche“). Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Gleiches gilt auch für den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (1993), der das Plangebiet ebenfalls ohne Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ zeigt.

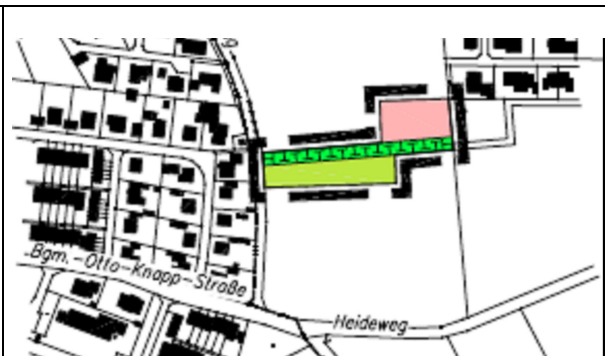
Im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück sind 190 m und 320 m südlich des Plangebietes eine Altablagerung und ein Altstandort verzeichnet. Die näher liegende Altablagerung wurde 2003 im Rahmen des B-Plans „Am Heideweg“ untersucht. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens soll mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück geklärt werden, ob für das vorliegende Plangebiet ergänzende Untersuchungen erforderlich werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bohmte (1994) trifft für das Plangebiet in der Karte Landschaftsentwicklung folgende Aussage: Aufbau eines landschaftstypischen Ortsrandes.

Im geltenden FNP der Gemeinde ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche, am Südrand sind jedoch auch Flächen für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft dargestellt. Da der vorliegende B-Plan in diesen Bereichen von den Vorgaben des FNPs abweicht, erfolgt parallel die 24. Änderung des FNPs, in der die bisherigen Flächendarstellungen an die Festsetzungen des B-Plans angepasst werden. Die bisherigen Flächendarstellungen werden dabei im wesentlichen nur verlagert und nicht gänzlich aufgegeben.



Darstellung geltender FNP



Darstellung 24. Änderung FNP

Planungsabsicht (siehe auch die anliegenden Plan-Vorentwürfe):

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Damit erhalten die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht.

Das Plangebiet wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA wird in 4 Bereiche (WA 1 - WA 4) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungen und Nutzungsdichten untergliedert werden. Geplant sind Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern, überwiegend mit 2 Vollgeschossen in abweichender Bauweise (offene Bauweise mit Begrenzung der Baukörperlänge auf 25 m). Im Norden des Plangebietes werden tlw. Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen (WA3), im Norden und Süden sollen ferner auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Am Westrand, entlang des Buchenweges sollen sogenannte „Tiny-Houses“ errichtet werden können (WA4). Details hierzu werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Verkehrserschließung soll von den bestehenden Gemeindestraßen (Heideweg, Buchenweg, „Am Fischteich“ u. Adolf-Kolping-Str.) aus über eine neue, 7,0 m breite innere Erschließungsstraße erfolgen. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle wird durch eine neue Stichstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage mündet. Ein Fuß- und Radweg optimiert die Anbindung und Zugänglichkeit des östlich bestehenden Wohngebietes (B-Plan „Am Heideweg“).

Zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft sowie zur Schaffung von Grünverbindungen und Pufferzonen werden Naturschutzflächen ausgewiesen sowie Pflanzbindungen getroffen. Dabei sollen tlw. auch bestehende Bäume erhalten werden.

Das Plangebiet wurde im Rahmen früherer angrenzender Planungen in ein Gesamtenwässerungskonzept für den Ortsteil einbezogen. Danach soll das anfallende Oberflächenwasser in das nördlich des Plangebietes, östlich der Birkenstraße bestehende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Hierzu liegt aus 2007 eine wasserbehördliche Erlaubnis vor (AZ 7.67.30.11.07.01 4845 We). Im weiteren Verfahren soll mit der Unteren Wasserbehörde geklärt werden, ob, angesichts jüngerer Hochwasserereignisse sowie aktueller Rechtslage ergänzende Maßnahmen erforderlich werden.

Die zunehmenden Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden. Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher auch eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.

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, 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).

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden baulichen Nutzung sowie der vorhandenen Straßen sind beim derzeitigen Stand der Planung jedoch nur 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.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden Bodenversiegelungen etc. kann innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Die von der Gemeinde angestrebte Vollkompensation soll daher auf geeigneten externen Ausgleichsflächen erfolgen. Die Ausgleichsflächen sollen im weiteren Verfahren konkret benannt und dargestellt werden.

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 Beurteilung der Umweltauswirkungen liegen vor:

- Fachbeitrag Artenschutz (Büro Kohlbrecher & Korte Landschaftsentwicklung, 12/2020);
- Gutachten zur Bewertung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 02.12.2021).

Ferner sollen folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden:

- Naturschutzfachliche Beurteilung mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (wird in den Umweltbericht integriert).

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004 /Teilfortschreibung Energie 2013;
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück 1993;
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte,
- Landschaftsplan der Gemeinde Bohmte (1994).