

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)

Samtgemeinde Uelsen, Gemeinde Wilsum (Landkreis Grafschaft Bentheim)
Planung: 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Uelsen sowie parallele Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Hoogsteder Str. / K14, Erweiterung, Teil II“ der Gemeinde Wilsum
<p>Verfahrensrechtliche Hinweise:</p> <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 §§ 3/4 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>Lage, Größe, Bestandssituation, Fachplanungen:</p> <p>Der insgesamt ca. 1,4 ha große Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 liegt östlich der Hauptstraße (B 403), südlich der Hoogsteder Straße (K 14) sowie unmittelbar südlich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbegebiet an der Hoogsteder Straße / K 14, Erweiterung“. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich des FNP hat eine Größe von ca. 1,3 ha und ist somit etwas kleiner als der Geltungsbereich des B-Plans.</p> <p>Der Planbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) gekennzeichnet als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Grafschaft Bentheim (1998) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ohne Funktionsbestimmung als „weiße Fläche“ dar. Im Rahmen einer aktuell laufenden Teilfortschreibung werden Teile des LRP überarbeitet. 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. Ansonsten werden keine weiteren planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet gemacht.</p> <p>Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Uelsen ist das Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für den größten Teil des Areals besteht derzeit noch kein Bebauungsplan, der aufzustellende B-Plan überlagert jedoch geringfügig den nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 22 "Gewerbegebiet an der Hoogsteder Straße / K 14, Erweiterung". In diesem Bereich sollen künftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 24 "Gewerbegebiet an der Hoogsteder Straße / K 14, Erweiterung, Teil II" gelten.</p>
<p>Planungsabsicht (siehe auch anliegende Planentwürfe):</p> <p>Als Ergänzung zu den umliegenden Gewerbegebieten wird mit B-Plan Nr. 24 die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes geplant. Die Planung und künftige Realisierung des Gewerbegebietes soll zur Stärkung und Entwicklung der Gemeinde Wilsum als Arbeits- und Gewerbeort beitragen, insbesondere für die Erweiterung eines im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 22 bestehenden Gewerbebetriebes sollen geeignete Grundstücke zur Erweiterung der Betriebsflächen zur Verfügung gestellt werden. Damit erhalten in der Planung die Belange der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht. Das Plangebiet soll dementsprechend im vorliegenden B-Plan überwiegend als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Um einen zusammenhängenden überbaubaren Bereich zu erhalten wird in den nördlich angrenzenden rechtswirksamen B-Plan Nr. 22 kleinflächig eingegriffen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes werden keine neuen Straßen erforderlich. Das Plangebiet wird von der bestehenden Straße "Mittlesch" aus erschlossen. Am West-</p>

rand des Plangebietes sollen entlang des Rengebachs private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Pufferzonen zur gewerblichen Nutzung ausgewiesen werden.

In der parallel durchgeführten 12. Änderung des FNPs wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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. Verkehrs- und Gewerbelärm).

Aufgrund der angrenzend bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, der baulichen Vorprägungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Umfeldes 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.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Berichts zum Gewerbelärm werden zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch Gewerbelärm emissionsbegrenzende Flächenkontingente vorgeschlagen. Verbindliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren getroffen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, zur Ermittlung bzw. Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte insbesondere für europarechtlich geschützte Tierarten (hier insbesondere Brutvögel) ist in Auftrag gegeben und wird im Zuge der Planung berücksichtigt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind, neben den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe der Planverfahren konkretisiert und ggf. mit den zuständigen Behörden 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).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegen bereits vor:

- Schalltechnischer Bericht zur Beurteilung des Gewerbelärms.

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-Ausgleichs-Bilanzierung (dieser soll in den Umweltbericht integriert werden);
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Gutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms,
- Hydraulischer Nachweis über die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Darüber hinaus liegen vor:

- Geltender Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen;
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Grafschaft Bentheim 1998 (LRP);
- Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) Landkreis Grafschaft Bentheim;

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