

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

Unterrichtung über die Planungsabsichten sowie Aufforderung zur Äußerung bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)

Gemeinde Uelsen, Landkreis Grafschaft Bentheim
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 101 „Westlich Kampschott“
<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 Bauleitplanung 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 Beteiligung 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 (siehe auch anliegenden Planentwurf):</p> <p>Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der engeren Ortslage Uelsens, nördlich der Itterbecker Straße sowie zwischen der Geteloer Straße (K 2) im Westen und der Straße „Kampschott“ im Osten. Das Areal wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Südliche grenzt eine Wohnbebauung sowie ein Gewerbebetrieb an.</p> <p>Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim 2001 (RROP) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Grafschaft Bentheim von 1998 stellt das Plangebiet als "weiße Fläche" und damit ohne besondere Funktionszuweisung dar.</p> <p>Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen von 2011 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2011 (FNP) verweist in Karte 4 auf die klimatischen/lufthygienischen Beeinträchtigungen von den nördlich liegenden Gewerbeflächen und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. In Karte 8 ist der Änderungsbereich gekennzeichnet als Teil der Landschaftsbildeinheit Nr. 16 „Ortslage Uelsen“, die hier teils als „Gebiet mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild“ und teils als „Gebiet mit durchschnittlicher Bedeutung für das Landschaftsbild“ eingestuft wird.</p> <p>Die Karte 11 „Zielkonzept der Landschaftsplanung“ zeigt die gemäß FNP-Neuaufstellung angedachte bauliche Nutzung als Wohnbaufläche und verweist auf die tlw. Lage im Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnung „Getelo-Itterbeck Zone III B“, hingewiesen wird auch auf den Entwicklungsbedarf für Grünzüge in diesem Siedlungsbereich. In der zeichnerischen Darstellung des Maßnahmenkonzeptes (Karte 12 „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“) ist das Plangebiet ohne Funktionszuweisung als „weiße Fläche“.</p> <p>Im geltenden FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan wird dementsprechend gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.</p> <p>In einem Abstand von ca. 130 m südlich und ca. 145 m südwestlich des Plangebiets und südlich der Itterbecker Straße liegen 2 Altlastenverdachtsflächen nach dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Grafschaft Bentheim.</p>
<p>Planungsabsicht, Verkehrserschließung (siehe auch anliegenden Planentwurf):</p> <p>In Uelsen besteht eine sehr große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Bestehende Wohngebiete sind fast vollständig bebaut bzw. die noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke sind veräußert. Daher erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht. Aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung insbesondere auch durch die südlich angrenzende Bebauung sowie der vorhandenen Verkehrsflächen bietet das Areal die Möglichkeit zu einer städtebaulich sinnvollen Fortentwicklung innerhalb der engeren Ortslage. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO. Das Plangebiet soll ausgehend von der Geteloer Straße (K 2) durch eine neue innere Ringstraße erschlossen, im Ostteil von der Straße „Kampschott“ angedient werden. Letztere erhält an ihrem Ende eine Wendeanlage. Ferner wird eine Fuß- und Radwegeverbindung, gleichzeitig auch Not- und Rettungsweg, von der neuen Ringstraße zur Straße „Kampschott“ vorgesehen. Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>

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).

Aufgrund der angrenzend bereits bestehenden Verkehrsflächen, der baulichen Vorprägungen des Umfeldes, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und der sonstigen bestehenden Vorbelastungen ist beim derzeitigen Stand der Planung kein planungsverhinderndes Konfliktpotential zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

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 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 in Bearbeitung bzw. liegen bereits vor:

- Naturschutzfachliche Beurteilung mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (diese soll in den Umweltbericht integriert werden);
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (insb. Avifauna);
- Fachbeitrag Schallschutz zur Beurteilung von Verkehrs- und Gewerbelärm;
- Wasserwirtschaftliches Konzept mit Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers und der ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung.

Darüber hinaus liegen vor:

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

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