

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 Itterbeck (Landkreis Grafschaft Bentheim)
Planung: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Uelsen sowie parallele Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 39 „Ehemaliges Heideschlösschen Roofls“ der Gemeinde Itterbeck
<p><u>Verfahrensrechtliche Hinweise:</u></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><u>Lage, Größe, Bestandssituation, Fachplanungen:</u></p> <p>Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 liegt im Westen der Gemeinde Itterbeck, südlich der Straße "Balderhaar" (L 43) und östlich der Straße "Am Sportplatz". Die Flächen wurden bislang als Gaststätte mit Saalbetrieb und Kegelbahn sowie als Außenanlagen und als Parkplätze genutzt. Der Gaststättenbetrieb wurde jedoch bereits im Jahr 2017 eingestellt. Östlich sowie unmittelbar südlich bestehen Sportanlagen des ASC Wielen.</p> <p>Der Änderungsbereich des FNP ist identisch mit dem Geltungsbereich des B-Plans.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Uelsener Berge".</p> <p>Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung, innerhalb eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Die L 43 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet und über die Straße "Am Sportplatz" verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Südlich des Plangebietes liegen Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Sand).</p> <p>Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Grafschaft Bentheim (1998) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) als Teil eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes dar. Im Rahmen der Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung (2019) des ROP Landkreis Grafschaft Bentheim wurden Teile des LRP überarbeitet. In der Karte "Übersichtsplan - Zuordnung der Inhalte des Landschaftsrahmenplans zu den Gebietskategorien des regionalen ROP" liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. In der Karte "Biotopverbundflächen - Biotopverbund im Landkreis Grafschaft Bentheim" ist es als "weiße Fläche" ohne Funktionsbestimmung gekennzeichnet.</p> <p>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 das Areal besteht noch kein Bebauungsplan.</p>

Planungsabsicht (siehe auch anliegende Planentwürfe):

Die vorliegende Planung soll die touristische Nachnutzung und Neuentwicklung eines gastronomischen Betriebes nach aktuellem Standard ermöglichen und planungsrechtlich absichern. Damit soll die Planung insbesondere zur Stärkung und Entwicklung der Gemeinde Itterbeck als Freizeit- und Erholungs-ort aber auch als Arbeits- und Wirtschaftsstandort beitragen. Dementsprechend erhalten die Belange der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes sowie der Freizeitinfrastruktur ein besonderes Gewicht.

Das Plangebiet soll überwiegend als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen "Hotel und Gastronomie" (SO1) sowie "Ferienhäuser" (SO2) ausgewiesen werden. Im westlichen SO2 sollen sechs einzelne Ferienhäuser errichtet werden. Die im geplanten SO1 derzeit bestehenden Gebäude des ehemaligen Gastronomiebetriebes sollen teilweise abgerissen werden, an ihrer Stelle soll ein neuer Gebäudekomplex für den Hotelbetrieb mit Restaurant und Wellnessbereich sowie Konferenzräumen entstehen.

Das Plangebiet wird von der Straße "Am Sportplatz" aus erschlossen, hier sind auch zukünftig die Parkplätze vorgesehen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Am West- und Südrand des Plangebietes sollen private Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Um die geplanten Ferienhäuser im SO 2 realisieren zu können, ist eine Bebauung innerhalb der 20 m-Bauverbotszone (§ 24 (1) NStrG) mit einem Abstand von 13 m (statt 20 m) zum ausgebauten Fahrbahnrand vorgesehen. Gemäß erster Vorabstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Lingen (eMail vom 28.07.2022) können auf Basis des § 24 (7) NStrG im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen werden. Um in der Angelegenheit möglichst frühzeitig Planungsklarheit bzw. -sicherheit zu bekommen, bittet die Gemeinde Itterbeck die Landesbehörde darum, bereits innerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mitzuteilen, ob und ggf. mit welchen Auflagen der gewünschten Unterschreitung der 20 m-Bauverbotszone zugestimmt wird.

In der parallel durchgeführten 13. Änderung des FNPs wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gastronomie / Beherbergung" 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. Straßenverkehrslärm, Lärm durch Quell- und Zielverkehr, Sportanlagenlärm sowie landwirtschaftliche Geruchsimmissionen).

Eine Anfrage beim Landkreis Grafschaft Bentheim bezüglich der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Uelsener Berge" hat ergeben, dass von dort eine Teillösung des LSGs für nicht erforderlich angesehen wird. Der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf wurde ebenfalls mit dem Landkreis vorabgestimmt. Mittels einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse soll zunächst geklärt werden, ob und bei welchen Arten ggf. artenschutzrechtliche Konflikte auftreten könnten.

Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand und der bestehenden Vorprägung des Plangebietes jedoch kein unüberwindbares Konfliktpotential zu erkennen bzw. es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Neu- bzw. Umnutzung vermieden, minimiert und ausgeglichen werden können.

Auf Basis der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung und der erforderlichen Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Wasserwirtschaft, Lärmschutz) sollen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet und in die Festsetzungen des B-Plans übernommen werden. Zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen sind, neben 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 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);
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse;
- Lärmschutzgutachten, insbesondere zu Verkehrs- und Sportanlagenlärm;
- Geruchsgutachten zu landwirtschaftlichen Immissionen, sofern gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer erforderlich;
- 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) mit Teilaktualisierung zur Fortschreibung des Raumordnungsprogramms (ROP) Landkreis Grafschaft Bentheim 2019
- Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) Landkreis Grafschaft Bentheim;

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