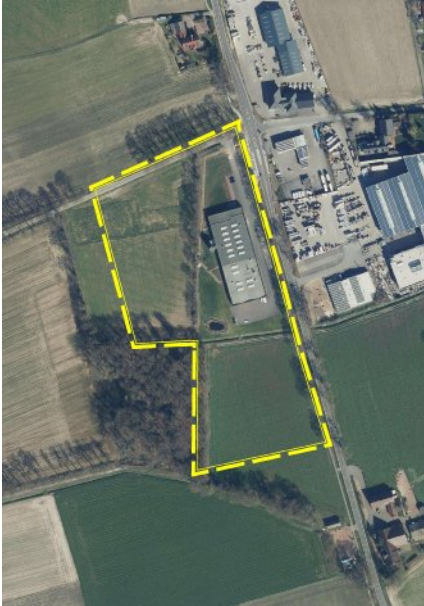


**Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB**

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

Gemeinde Neuenkirchen (Landkreis Osnabrück)
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ - parallel zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenkirchen
<p><u>Verfahrensrechtliche Hinweise:</u></p> <p>Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, 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.</p> <p>Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Beteiligungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt. Im Parallelverfahren erfolgt die 31. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Neuenkirchen, die jedoch einen kleineren Geltungsbereich als der B-Plan aufweist.</p>
<p><u>Lage und Größe des Plangebietes, Bestand, Fachplanungen:</u></p> <p>Das insgesamt ca. 4,7 ha große Plangebiet des B-Plans Nr. 36 befindet sich südlich der engeren Ortslage Neuenkirchens, unmittelbar westlich der "Bramscher Straße (K 102), südlich des "Brookweges" und östlich der „Mettinger Straße (L 70). Im Nordosten überlagert das Plangebiet den ca. 1,7 ha großen Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plans Nr. 29 „Gewerbegebiet westlich der Bramscher Straße“. Innerhalb des B-Plans Nr. 29 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiets (GEE) festgesetzt, in dem ein Tischlereibetrieb sowie ein kleiner Teich bestehen. Ein bestehender Gehölzstreifen wurde im B-Plan Nr. 29 zur Erhaltung festgesetzt; im Süden und Osten sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Südgrenze bildet ein bestehender Gewässergraben, der im B-Plan Nr. 29 als solcher festgesetzt wurde. Außerdem wurde im B-Plan Nr. 29 eine private Schutz- und Pflegefläche zur Entwicklung von extensivem Grünland ausgewiesen. Die sonstigen Flächen des B-Plans Nr. 36 werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche, kleinflächig als Wald genutzt.</p> <p>Östlich der Bramscher Straße liegen ebenfalls Gewerbegebiete (B-Plänen Nr. 30 „Gewerbegebiet Vinter Höhe I“ und Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der Bramscher Straße/Vinter Höhe“). Die umliegenden Flächen werden ansonsten überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im weiteren Umfeld bestehen landwirtschaftliche Betriebe, zum Teil mit Tierhaltung, ferner einzelne Wohnhäuser im Außenbereich, kleine Wälder, Wall- bzw. Feldhecken sowie Gewässergräben.</p>

Luftbild des Plangebietes (gelber Umring), ohne Maßstab

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück 1994 sind für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen bestimmt worden („weiße Fläche“). Im zur Zeit noch in Aufstellung befindlichen neuen RROP des Landkreises Osnabrück wird der nordöstliche Teil des Plangebiets nachrichtlich als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Für die übrigen Flächen werden „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“, sowohl „ – auf Grund hohen Ertragspotenzials“ als auch „- auf Grund besonderer Funktionen“ gekennzeichnet.

Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRP) benennt für das bestehende Gewerbegebiet im Nordosten die Zielkategorie „Umweltoptimierte Innenentwicklung“ sowie für den restlichen Teil des Plangebiets die Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für die Schutzgüter“ (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a). In Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild 1“ wird auf eine im Plangebiet bestehende Wallhecke sowie eine Allee / Baumreihe / Feldhecke hingewiesen. Die Wallhecke liegt jedoch im rechtswirksamen B-Plan Nr. 29 und ist demnach „Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern“. Insgesamt handelt es sich laut der Karte 2 beim Plangebiet und seinem Umfeld um eine Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung. In Karte 3b „Wasser – und Stoffretention“ wird der im Plangebiet liegende Graben als naturferner Bach eingestuft und die Flächen südlich des Grabens werden als „Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher Austauschfähigkeit des Bodenwassers / Nitrat- auswaschungsgefährdung“ benannt. Laut Karte 4 „Klima und Luft“ besitzen die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Gehölzreihe und die im Plangebiet und dem Umfeld liegenden Wälder „Klimaschutzfunktionen von überregionaler Bedeutung als Beitrag zur Reduktion der atmosphärischen Treibhausgase“ da die Emission aus den im Gebiet vorkommenden nassen mineralischen Böden (NMB) mit 0 für die mit Gehölzen bestandenen Flächen und mit 1 - 2 t CO₂-Äquivalente/ha/a angegeben werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich dar. Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich und südlich davon liegen lineare Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zudem ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Zusammen bilden diese Darstellungen die bauleitplanerische Basis des B-Plans Nr. 29.



Auszug aus dem geltenden FNP mit Änderungsbereich

Da der vorliegende B-Plan tlw. von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, erfolgt parallel die 31. Änderung des FNPs. Darin ist im wesentlichen die Umwidmung von bislang dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie von Flächen für Schutz- und Pflegemaßnahmen zu gewerblichen Bauflächen, teilweise mit Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ sowie zu Wald vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 überlagert vollständig den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29. Sobald der B-Plan Nr. 36 rechtswirksam geworden ist, gelten im Bereich des B-Plans Nr. 29 nur noch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 36. Östlich der Bramscher Straße bestehen die B-Pläne Nr. 30 Gewerbegebiet Vinter Höhe I" und Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der Bramscher Straße/Vinter Höhe“ der Gemeinde Neuenkirchen. Diese B-Pläne werden weder durch den B-Plan Nr. 36 noch durch die parallele 31. Änd. des FNPs tangiert.

Planungsabsicht (Plan Vorentwurf siehe Anlage):

Geplant ist u.a. die Schaffung größerer zusammenhängender Bauflächen und eine effizientere bauliche Nutzbarkeit durch eine angemessene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Hierdurch soll die im Gebiet bestehende Tischlerei die dringend benötigten Erweiterungsflächen erhalten. Dazu wird weiterhin ein Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Planung dient u.a. zur Stärkung und Entwicklung der Gemeinde Neuenkirchen als Arbeits- und Gewerbestandort. Damit erhalten in der Planung die Belange der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht.

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Gewerbe- u. Verkehrslärm sowie durch landwirtschaftliche Gerüche werden voraussichtlich entsprechende Festsetzungen im B-Plan erforderlich. Das GE wird diesbezüglich in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt (GEe).

Das GEe wird in zwei Teilbereiche untergliedert. Im GEe1 wird ausgehend von der Bramscher Straße über die bestehende Gemeindestraße "Brookweg" erschlossen, die zu diesem Zweck ausgebaut werden soll. Zur inneren Erschließung des GEe2 muss der im Plangebiet verlaufende Gewässergraben gequert werden. Dies soll durch zwei Überfahrten erfolgen, für die der Gewässergraben jeweils auf einer Länge von ca. 15 m verrohrt werden muss.

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sowie zur Schaffung von Grünnetzungen und Pufferzonen werden die am Süd- und Westrand vorhandenen Waldflächen zur Erhaltung festgesetzt und es werden zwei private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Anlage von naturnahen Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen. Zudem werden zwei Abschnitte der bestehenden Gehölzreihe erhalten und ebenfalls als private Maßnahmenfläche für Schutz- und Pflege ausgewiesen.

Aufgrund der festgestellten unzureichenden Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet wird von einer dezentralen Versickerung abgesehen. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers werden daher zwei Regenwasserrückhaltebecken (RRB) vorgesehen, aus denen das gesammelte Oberflächenwasser jeweils gedrosselt in den im Plangebiet befindlichen Vorfluter abgeleitet wird.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Im Rahmen von Bauleitplanungen ist zu prüfen, inwiefern erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelung, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.). Dadurch sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Mit erheblichen Hochwassergefahren für die geplanten Nutzungen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Zu erwarten sind insbesondere Auswirkungen auf: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. Gewerbe- und Verkehrslärm, landwirtschaftliche Geruchsimmissionen).

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung (Tischlerei) sowie der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, der Vorbelastungen durch Straßen und angrenzende Gewerbegebiete sind beim derzeitigen Stand der Planung jedoch überwiegend Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten.

Ein erhöhtes Konfliktpotenzial besteht aufgrund von Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie durch landwirtschaftliche Gerüche und aufgrund von bestehenden Gewässern, Waldflächen und sonstigen Gehölzstrukturen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die potenziellen Konflikte zwischen den Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder/und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden können.

Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die geplante bauliche Nutzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Daher soll die angestrebte Vollkompensation der Eingriffe auf geeigneten externen Ausgleichsflächen erfolgen. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf konkret benannt.

Nach dem derzeitigen Erkenntnissen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen leben in dem im Plangebiet bestehenden Teich geschützte Tierarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist aktuell eine teilweise Verlegung des Gewässers innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Sobald die Detailplanungen dazu vorliegen soll eine entsprechende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Ferner werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum teilweisen Erhalt der bestehenden Hecken ausgewiesen und die im Plangebiet liegenden Waldflächen werden zur Erhaltung festgesetzt. Die geplanten RRBs sollen möglichst naturnah gestaltet 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.

Da der räumliche Geltungsbereich der parallel durchgeführten 31. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Neuenkirchen innerhalb des größeren Geltungsbereichs des vorliegenden B-Plans Nr. 36 ist und die Detailschärfe der Umweltprüfung zum B-Plan höher ist als zur FNP-Änderung, wird der UWB zum vorliegenden B-Plan Nr. 36 gleichzeitig auch UWB zur 31. Änd. des FNPs. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegen vor bzw. werden noch erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird derzeit aktualisiert),
- Landespflegerischer Planungsbeitrag mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (dieser wird in den Umweltbericht integriert),
- Fachbeitrag Schallschutz insbesondere zum Verkehrs- und Gewerbelärm (in Bearbeitung),
- Beurteilung zu landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen (liegt vor),
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers (liegt vor).

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück (RROP) 2004, Neuaufstellung RROP Landkreis Osnabrück. laufendes Verfahren,
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (2023),
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Neuenkirchen.

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