

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

(Unterrichtung über die Planungsabsichten sowie Aufforderung zur Äußerung bezüglich planungsrelevanter privater u. öffentlicher Belange)

Gemeinde:	Gemeinde Bad Laer, Landkreis Osnabrück
Planung:	Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 356 „Östlich Westerwieder Weg“ - Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a/13b BauGB -
<u>Verfahrensrechtliche Hinweise:</u> Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 b/13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung liegt unter dem Schwellenwert des § 13 b Satz 1 BauGB von 10.000 m², das Plangebiet grenzt zudem an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Entsprechend des dadurch anwendbaren § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. auch eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Mit den vorliegenden Unterlagen führt die Gemeinde Bad Laer <u>freiwillig</u> eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3/4 Abs. 1 BauGB durch; freiwillig deshalb, weil angesichts des vorliegend gewählten beschleunigten Verfahrens nach den §§ 13b/13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung nicht zwingend erforderlich wäre. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt werden können, werden hiermit frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung bezüglich planungsrelevanter privater u. öffentlicher Belange aufgefordert. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren nach den §§ 3/4 Abs. 2 BauGB <u>nicht</u> ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung Auslegungsfassungen in einem gesonderten Verfahrensschritt.	
<u>Lage u. Größe des Plangebietes, Bestand, Fachplanungen:</u> Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt am Nordwestrand der engeren Ortslage von Bad Laer, zwischen den Straßen „Westring“ (künftige L 98) und „Westerwieder Weg“ im Westen und der Iburger Straße (bislang noch L 98) im Osten. Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Innerhalb des Plangebietes liegt ferner ein Teilabschnitt des Westerwieder Wegs. Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) liegt das Plangebiet in einen Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Ferner verlaufen im Plangebiet u.a. eine Gasfernleitung und eine Fernwasserleitung. Der „Westring“ wird als erforderliche Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Im Zuge des Westerwieder Weges verläuft ferner ein regionalbedeutsamer Radwanderweg. Ansonsten bestehen für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen (weiße Fläche). Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück 1993 wird das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ohne konkrete Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ dargestellt. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines Bereichs in dem die Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten für erforderlich gehalten wird. Das Areal ist seit der wirksamen 33. Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Laer als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach wird der vorliegende B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.	
<u>Planungsabsicht (siehe auch anliegenden Planentwurf):</u> Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung u.a. das städtebauliche Ziel, dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Hierzu wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der städtebaulichen Fortentwicklung ein besonderes Gewicht. Das WA wird in drei Teilbereiche untergliedert (WA1-WA3), die u.a. hinsichtlich der hier jeweils zulässigen Nutzungsdichte variieren. Das WA 1 erhält den größten Flächenanteil. Hier soll eine eher aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise und maximal 2 Vollgeschossen entstehen. Zulässig sind hier Wohngebäude mit jeweils maximal 2 Wohnungen. Zur Schaffung eines angemessenen Anteils von z.B. Mehrfamilienhäusern werden im WA 2 neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen. Zulässig sind hier bei Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern max. 4 Wohnungen. Das WA3 erhält Festsetzungen, die einen möglichst harmonischen Übergang zum südlich bestehenden Wohngebiet ermöglichen sollen. Hierzu wird u.a. die Traufenhöhe auf max. 4,0 m begrenzt.	

In allen WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Vorgaben zur GRZ und GFZ liegen insgesamt innerhalb der maximal zulässigen Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der GRZ von 0,3 in den WA 2 u. 4 wird u.a. auch die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB) beachtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen WA durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Weitere Einschränkungen der Wohngebiete (u.a. zur Firsthöhe, zur Dachform, zur Gestaltung von Einfriedungen) erfolgen durch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan.

Verkehrerschließung, Entwässerung (siehe auch anliegenden Planentwurf):

Die Haupteinschließung erfolgt von der Iburger Straße (bisher noch L98) aus über eine neue Erschließungsstraße. Nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes soll vom Westerwieder Weg aus verkehrlich erschlossen werden. Durch einen Fuß- u. Radweg wird die Durchfahrt für Kfz vom Westerwieder Weg zur Iburger Straße verhindert. Der Fuß- und Radweg soll jedoch als Not- und Rettungsweg nutzbar sein.

Im Rahmen der Vorplanungen zum Plangebiet wurde auch ein erstes Entwässerungskonzept erstellt. Auf Basis der Ergebnisse dieses Konzeptes wurde ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) im Nahbereich der Einmündung Westerwieder Weg / Westring platziert. Zur Fertigstellung des Entwässerungskonzeptes fehlt derzeit u.a. noch ein Bodengutachten. In diesem ist u.a. zu beurteilen, ob eine dezentrale Versickerung im Plangebiet möglich und sinnvoll ist. Die Dimensionierung des im Plangebiet dargestellten RRB ist daher noch als vorläufig zu betrachten.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzung von Baugebieten und Verkehrsflächen 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. 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).

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Plangebiet entsteht (Fläche WA gesamt ca. 33.000 m² x GRZ 0,3 = 9.900 m² zulässige Grundfläche), sind - gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr 7 BauGB) sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. Dieser ist derzeit noch in Arbeit und wird als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung. Zur Beurteilung von Auswirkungen auf Umweltbelange wurden bereits folgende Fachgutachten erstellt.

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Bio-Consult, 24.03.2020)

Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Planung insbesondere die Feldlerche und der Kiebitz betroffen sind. Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von je einem Paar Feldlerche und Kiebitz mindestens 1,0 ha extensiv genutzte Grünlandfläche auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden geeigneten Ersatzfläche bereitzustellen. Diese Fläche soll im Laufe des Verfahrens noch konkret benannt werden.

2. Immissionsgutachten zu landwirtschaftlichen Gerüchen (Landwirtschaftskammer NDS, 15.10.2019)

Die Ergebnisse zeigen, dass im geplanten Wohngebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von 1 bis 3 % der Jahresstunden zu erwarten ist. Dieses Immissionsniveau liegt deutlich unterhalb des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden, der auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie NDS (GIRL) in Wohngebieten nicht überschritten werden soll. Mit erheblichen bzw. unzumutbaren Geruchsimmissionsbelastungen ist im Plangebiet daher nicht zu rechnen.

3. Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (Büro RP-Schalltechnik, 21.01.2020)

Die Ergebnisse zeigen, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA am Tag und in der Nacht entlang der Iburger Straße und des Westerwieder Weges zu rechnen ist. Zum Schutz dieser lärmbelasteten Bereiche des WA werden Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 im Nahbereich der Iburger Straße und des Westerwieder Weges getroffen. Hierzu wurden im Bebauungsplanentwurf die u.a. die Lärmpegelbereiche II und III dargestellt und es wurden unter Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen im Planentwurf entsprechende Schutzanforderungen formuliert.

Der Lärmgutachter hat ferner auch die potentiellen Auswirkungen durch Gewerbelärm bewertet. Er kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Tischlerei, die gegebenenfalls Einfluss auf die geplanten Wohnbauflächen haben kann. Die Tischlerei liegt ca. 150 m vom Rand des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entfernt. Zwischen dem Geltungsbereich und dem Betrieb liegt das Wohngebiet am Westerwieder Weg. Der Abstand zum bestehenden Wohngebiet am Westerwieder Weg beträgt durchschnittlich 50 m.

Es gilt, dass der Gewerbebetrieb schon heute die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden einhalten muss. Unter der Voraussetzung, dass der Betrieb die Richtwerte an den Bestandsgebäuden einhält, ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der TA Lärm auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 356 eingehalten werden. Daher sind gegenüber dem Betrieb keine Schutzmaßnahmen erforderlich.“ (Fachbeitrag Schallschutz, Kapitel 11)

Mit erheblichen Auswirkungen durch Gewerbelärm ist daher im Plangebiet nicht zu rechnen.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen (u.a. Wohngebiete, Straßen) sowie der im Plangebiet bislang bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind beim derzeitigen Stand der Planung ansonsten nur Auswirkungen mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kein weiteres besonderes Konfliktpotential zu erwarten bzw. es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Wohnnutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

In diesem Zusammenhang werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals ausdrücklich dazu aufgefordert, sich hinsichtlich planungsrelevanter privater und/oder öffentlicher Belange zu äußern, damit diese im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens berücksichtigt werden können und eine gerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Rat der Gemeinde Bad Laer erfolgen kann.

Ver- und Entsorgung:

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, der Brandschutz sowie die Verkehrserschließung soll sichergestellt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen (u.a. bestehende Gasfernleitung) nicht beschädigt werden und dass bei der Wegeplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden. Die innerhalb des Plangebiets verlaufenden Hauptversorgungsleitungen wurden im Plan gekennzeichnet.

Anlagen:

1. Vorentwurf des B-Plans Nr. 356 inkl. textlicher Festsetzungen, Stand 25.02.2020
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Bio-Consult, 24.03.2020)
3. Immissionsgutachten zu landwirtschaftlichen Gerüchen (Landwirtschaftskammer NDS, 15.10.2019)
4. Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (Büro RP-Schalltechnik, 21.01.2020)
5. Vorentwurf wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Ing.-Büro Hans Tovar u. Partner, Osnabrück)