

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

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

Gemeinde Ankum (Landkreis Osnabrück)

1. Änderung und Erweiterung sowie Teilaufhebung Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 23 „Industriegebiet Nord“

Verfahrensrechtliche Hinweise:

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. 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“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.

Plangebiet / Bestandssituation / Fachplanungen:

Der ca. 4,14 ha große Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt nordwestlich der engeren Ortslage Ankums, zwischen dem Kettenkamper Weg (K 162) im Westen und der Loxtener Straße (L 74) im Osten. Durch die Änderung und Ergänzung wird - mit Ausnahme eines Abschnitts des Kettenkamper Weges sowie der Straße „Im Nerenesche“ - der rechtswirksame B-Plan Nr. 23 überplant und der räumliche Geltungsbereich wird um einen Abschnitt der Loxtener Straße ergänzt. Die Teilaufhebung betrifft eine **ca. 0,98 ha** große Fläche im Norden des Ursprungsbebauungsplans (Gemarkung Ankum, Flur 6, Flurstück 55/5).



Luftbild des Plangebietes (gelber Umring = Änderungs- und Ergänzungsbereich, roter Umring = räumlicher Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, rote Schraffur = Aufhebungsbereich)

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 23 setzt überwiegend ein Industriegebiet (GI) fest, in dem gem. § 9 Abs. BauNVO nur Betriebe zur Verarbeitung von Frischfleisch (Versandschlachtereien) zulässig sind. Zudem werden Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Der B-Plan wurde bisher jedoch nicht umgesetzt. Es bestehen innerhalb des geplanten GI derzeit keine Gewerbe-/Industriebetriebe, die Bauflächen, die geplante innere Erschließungsstraße und die Pflanzflächen werden bislang noch überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im geplanten Aufhebungsbereich südlich der Straße „Im Nerenesche“ liegt zudem ein Wohngebäude.

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 des Landkreises Osnabrück (RROP) werden dem Areal keine Vorrangfunktionen zugewiesen. Im zur Zeit in Aufstellung befindlichen RROP des Landkreises Osnabrück (2. Auslegung Mai 2024) wird das Plangebiet in der Kategorie Raum- und Siedlungsstruktur als „Ordnungsraum“ gekennzeichnet. Die Loxtener Straße (L 74) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Vorrangige Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Osnabrück benennt für das Plangebiet sowie nördlich, südlich und westlich angrenzende Flächen die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“ (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a). Die östlich umliegenden Flächen mit dem Suttruper Bach, Wäldern und geschützten Biotopen sind lt. LRP teilweise in die Zielkategorien „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope“, bzw. in die Kategorie „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“ sowie teilweise in die Kategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ und zusätzlich in die Kategorie „Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung“ eingestuft. In Karte 5b „Biotopverbund“ ist das Plangebiet als Siedlungsraum und die angrenzende Loxtener Straße (L 74) als bedeutende Verkehrsanbindung mit wesentlich überlagernden Beeinträchtigungen und Gefährdungen mit Zerschneidungswirkung für den Biotopverbund gekennzeichnet. Laut Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild“ handelt es sich beim Plangebiet um eine Siedlungsfläche. Das Umfeld wird überwiegend als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung gekennzeichnet. (LRP 2023).

Die Flächen um den Änderungs- und Aufhebungsbereich herum, westlich des Kettenkamper Weges, nördlich der Straße „Im Nerenesche“ und östlich der Loxtener Straße, sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans Nr. 23 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie anteilig als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Der B-Plan Nr. 23 „Industriegebiet Nord“ wurde seinerzeit nicht aus dem damals geltenden FNP entwickelt, sondern vom Regierungspräsidenten Osnabrück auf Basis der nachfolgenden Ausnahmeregelung mit Schreiben vom 03.09.1976 und dem entsprechenden Genehmigungsvermerk auf der Planzeichnung genehmigt:

„Gem. § 8 (2) BBauG sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der am 1.7.1972 in Kraft getretenen kommunalen Neuordnung im Raum Osnabrück wird unter Bezugnahme auf den Rd.-Erlaß des MS vom 17.10.1974 (Nds. MBl. Nr. 43/1974) eine Ausnahme gem. § 8, Abs. 2, Satz 3 zugelassen. Als Anlage übersende ich, mit meinem Genehmigungsvermerk nach § 11 BauGB versehen, den (...) o.a. Bebauungsplan (...).“

Die Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidenten vom 03.09.1967 sowie der B-Plan Nr. 23 mit Genehmigungsvermerk vom 03.09.1967 sind als Anlagen beigelegt.

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 23 ist überwiegend als Industriegebiet (GI) für Versandschlachtereien (gem. § 9 (4) BauNVO) festgesetzt worden. Die Planung war konkret auf die Ansiedlung von zwei abwasserintensiven Versandbetrieben für Fleisch und Geflügel abgestimmt. Die Gründe für die Standortwahl lagen unter anderem darin, möglichst große Abstände zur bebauten Ortslage und möglichst kurze Entsorgungsleitungen für die belasteten Betriebsabwässer zur Pumpstation/Kläranlage zu gewährleisten. Die Ansiedlung der Betriebe hat jedoch nicht stattgefunden und ist derzeit auch nicht mehr geplant. Die Grundlagen für die Festsetzung als GI bestehen nicht mehr.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 und die abweichende Bauweise (A) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 23 wird durch die vorliegende Planung teilweise aufgehoben. Im Zuge der Berichtigung soll eine Anpassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bersenbrück im Wege der Berichtigung an die planungsrechtliche Ist-Situation erfolgen.

Planungsabsicht (siehe auch den anliegenden Plan-Vorentwurf):

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere die nachstehenden städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Teilaufhebung B-Plan Nr. 23:

- Für das ca. 0,98 ha große Flurstück 55/5, Flur 6, Gemarkung Ankum, werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 23 aufgehoben. In diesem Bereich ist eine Gewerbeentwicklung weiterhin nicht zu erwarten. Ferner besteht im Nordosten des Aufhebungsbereichs ein Wohngebäude ohne jegliche Gewerbenutzung. Wohnungen sind in GI jedoch nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen in Grundfläche und Baumasse der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet sein und kommen nur für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des vorrangigen Gewerbebetriebs in Frage. Daher ist ein Verbleib der Fläche innerhalb des GI planungsrechtlich nicht zulässig. Die Aufhebung ist mit dem Wegfall des hier festgesetzten GI verbunden. Hierdurch werden auch potentielle Nutzungskonflikte entschärft, da in GI u.a. auch erheblich belästigende Betriebe zulässig wären. Nach Wirksamwerden der Aufhebung wird der Aufhebungsbereich wieder im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen.

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 23:

- Im rund 2,22 ha großen nördlichen Teil des Änderungsbereichs ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) gem. § 8 BauNVO geplant. Das bislang festgesetzte GI wird entsprechend umgewandelt.
- Im ca. 0,67 ha großen südlichen Teil des Änderungsbereichs wird ebenfalls ein GEE festgesetzt und das bisherige GI aufgegeben. Es soll aktuell der neue Standort der Feuerwehr Ankum werden.
- Der geplante Verkehrsknotenpunkt Loxtener Straße (L 74) / Kettenkamper Weg (K 162) wird planfeststellungsersetzend in den räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 einbezogen. Im Zuge der Loxtener Straße ist eine Linksabbiegespur geplant und entlang der Straßen sollen Fuß- und Radwege und abschnittsweise Straßenseitengräben verlaufen. Zum Straßenausbau liegt bereits ein Vorentwurf vor (Voruntersuchung „Neubau Feuerwehr Ankum“, Ingenieurbüro Westerhaus, 02.12.2024), der mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Osnabrück, abgestimmt wurde. Diese Flächen sind nicht im räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes enthalten und stellen daher eine Erweiterung des Plangebietes dar.

Damit erhalten in der Planung die Belange der Daseinsvorsorge, der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes und der städtebaulichen Fortentwicklung ein besonderes Gewicht.

Im GEE werden maximal zwei (II) Vollgeschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahlen (GFZ) 1,6. Es ist eine abweichende Bauweise (a) geplant. Zum südlichen GEE sind zwei Zufahrten von der K 162 vorgesehen. Die Zufahrten sowie die innere Erschließung des nördlichen GEE sowie sonstige Details werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Im Süden wird zu dem angrenzenden Bach ein 5,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche und Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen ausgewiesen. Zwei im Plangebiet verlaufende Grabenabschnitte werden als Wasserflächen ausgewiesen. Zahlreiche Einzelbäume entlang der bestehenden Straßen werden ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Daher ist nordöstlich des Plangebietes der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens geplant. Zur abschließenden Bewertung sind die Ergebnisse der wassertechnischen Voruntersuchung abzuwarten. Darin wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Im Rahmen von Bauleitplanungen sind die planbedingten Umweltauswirkungen zu ermitteln und deren Erheblichkeit zu bewerten. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelung, Tief- u. Hochbaumaßnahmen etc.). Dadurch sind Auswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. Gewerbe- u. Verkehrslärm, landwirtschaftliche Gerüche).

Gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück bestehen im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld keine Altlasten oder Altstandorte. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereichen). Laut der Hinweiskarte Starkregenereignisse für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregenereignisse“) kann der Änderungsbereich bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) kleinflächig und entlang der Gräben zwischen 0,10 m bis 0,30 m sowie im Südosten kleinflächig zudem bis zu einer Höhe von 0,15 bis 1,0 m überflutet werden.

Aufgrund der gemäß Ursprungsbebauungsplan zulässigen industriellen Gewerbenutzung sowie der tatsächlich bestehenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der Vorbelastung durch bestehende Straßen sind beim derzeitigen Stand der Planung zusätzliche 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:

Auf Basis der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung und der erforderlichen Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Wasserwirtschaft, Lärmschutz, Gerüche) sollen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet und in die Festsetzungen des B-Plans übernommen werden. Zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden, neben den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die von der Gemeinde angestrebte Vollkompensation soll daher voraussichtlich auf externen Kompensationsflächen erfolgen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Planverfahrens 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 sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UWB) zu beschreiben und zu bewerten.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegen bereits vor:

- Geruchsgutachten zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 20.06.2024);

Ferner sollen folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden:

- Landespflegerischer Planungsbeitrag mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (wird in den Umweltbericht);
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, insbesondere zur Avifauna;
- Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm);
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Nachweis der schadlosen Ableitung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Ableitung des Schmutzwassers sowie mit Hinweisen zur unabhängigen Löschwasserversorgung;

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004 (RROP);
- RROP Landkreis Osnabrück Neuaufstellung 2024 (2. Auslegungsfassung, Mai 2024);
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück 2023;
- Flächennutzungsplan (FNP) Samtgemeinde Bersenbrück.

Anlagen:

- Genehmigungsschreiben zum B-Plan Nr. 23, (Regierungspräsident Osnabrück vom 03.09.1976);
- Ursprungsbebauungsplan BP Nr. 23 mit Genehmigungsvermerk vom 03.09.1976;
- Geruchsgutachten zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 20.06.2024);
- Voruntersuchung „Neubau Feuerwehr Ankum“, Lageplan mit geplanten Straßenausbau (Ingenieurbüro Westerhaus, 02.12.2024).