

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

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

Gemeinde Gehrde (Landkreis Osnabrück)

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 36 „Fellecken-Süd“

- parallel zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück

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 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 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. Im Parallelverfahren erfolgt die 92. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Bersenbrück, die einen nahezu identischen Geltungsbereich aufweist.

Plangebiet / Bestandssituation / Fachplanungen:

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt östlich der Bersenbrücker Straße (B 214), südlich der engeren Ortslage der Gemeinde Gehrde, in Verlängerung des „Birkenweges“, zwischen dem „Felleckenweg“ im Norden und dem „Baumweg“ im Südwesten. Innerhalb des Plangebietes liegen ein Abschnitt des Felleckenweges, ein Abschnitt des Birkenweges, eine Abwasser-Pumpstation des Wasserverbandes Bersenbrück und ein Regenwasserrückhaltebecken sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Am Baumweg besteht ein Holzverarbeitungsbetrieb mit Holzhandel, nördlich des Plangebietes liegen Wohngebiete. Ansonsten ist das Umfeld überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

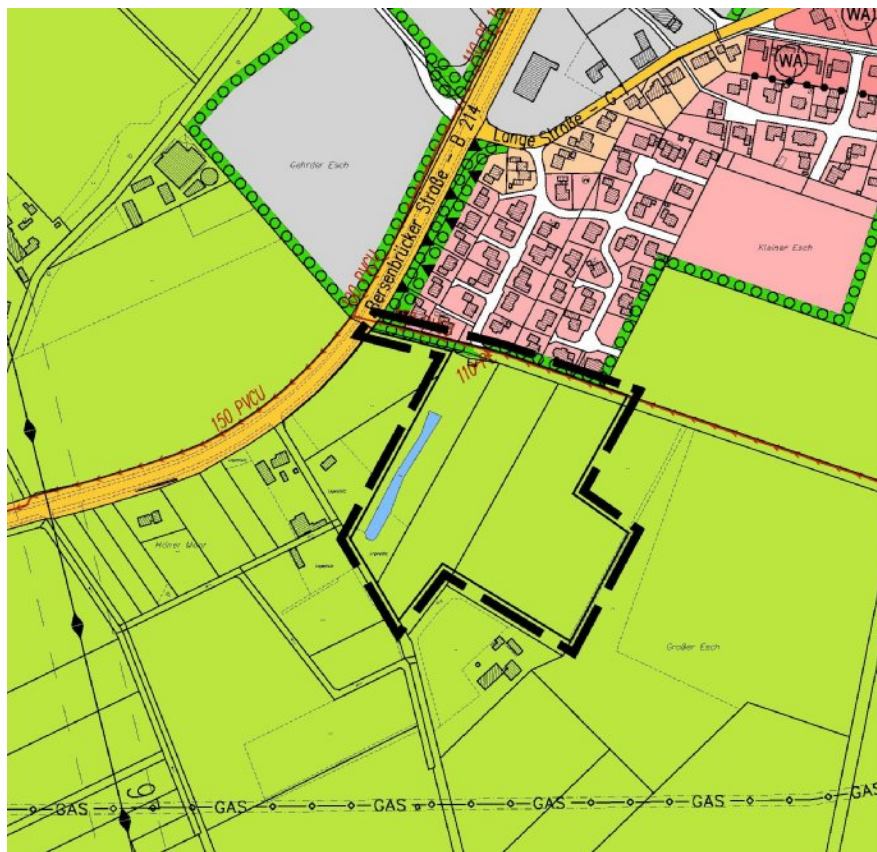


Luftbild des Plangebietes (gelber Umring = räumlicher Geltungsbereich)

Im neu aufgestellten Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück 2025 (rechtsverbindlich seit dem 15.01.2026) wird das Plangebiet anteilig als „weiße Fläche“ ohne Funktionszuweisung sowie anteilig als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Straße Felleckenweg ist ein Vorranggebiet Hauptabwasserleitung gekennzeichnet. Die Bersenbrücker Straße (B 214) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück 2023 (LRP) benennt für das Plangebiet die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“. (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a). In Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild“ wird auf die Fernwirkung von Windenergieanlagen als überlagernde Beeinträchtigung hingewiesen, insgesamt handelt es sich laut der Karte beim Plangebiet und seinem Umfeld um eine Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (LRP 2023).

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich sowie teilweise als Eingrünung und als Wasserfläche dargestellt.



Auszug aus dem geltenden FNP der Samtgemeinde Bersenbrück (ohne Maßstab)

Da der vorliegende B-Plan von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, erfolgt parallel die 92. Änderung des FNPs. Gegenstand der Änderungsplanung ist im wesentlichen die Umzonung von bislang dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnbauflächen sowie in dem bisher teilweise als Wasserfläche dargestellten Bereich die Umzonung zu Flächen für Wasserwirtschaft. In der Straße Felleckenweg werden die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft sowie die dargestellte Eingrünung innerhalb des Änderungsbereichs aufgehoben.

Für das Plangebiet besteht derzeit überwiegend noch kein Bebauungsplan. Nördlich bestehen die B-Pläne Nr. 25 „Bersenbrücker Straße – Süd I“ und Nr. 28 „Bersenbrücker Straße – Süd II“. Diese beiden angrenzenden B-Pläne werden durch den aufzustellenden B-Plan kleinflächig überlagert. Hier gelten zukünftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 36 „Fellecken – Süd“.

Planungsabsicht (siehe auch den anliegenden Plan-Vorentwurf):

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

- Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll das Plangebiet insbesondere dem Wohnen dienen. Hierzu wird im östlichen Teil des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 2,9 ha ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.
- Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine 0,59 ha große Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ (RRB) ausgewiesen. In dieser Fläche besteht bereits ein RRB, welches das Oberflächenwasser der nördlich bestehenden Wohngebiete „Bersenbrücker Str. - Süd I u. II“ aufnimmt. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem vorliegenden Plangebiet soll das RRB angemessen erweitert werden.
- Am Nordrand des Plangebietes wird die bestehende Pumpstation des Wasserverbandes Bersenbrück als „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesen; die zugehörige bestehende Abwasser-Druckleitung wird ebenfalls im B-Plan dargestellt.

Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Fortentwicklung der Gemeinde Gehrde ein besonderes Gewicht.

Das WA soll insbesondere von der bestehenden Gemeindestraße Felleckenweg aus über eine neue innere Verkehrsfläche erschlossen werden. Hierzu wird auch in den B-Plan Nr. 25 eingegriffen, um eine Durchfahrt vom Birkenweg auf den Felleckenweg zu ermöglichen. Ein kleinerer Bereich im Süden des geplanten WA soll zudem über eine neue Erschließungsstraße ausgehend vom Baumweg angedient werden. Zwischen den beiden neuen Erschließungsstraßen soll keine Durchfahrt für Pkw-Verkehr möglich sein. Die Verbindung ist nur als Fuß- und Radweg geplant. Ferner soll der Felleckenweg ab der Einmündung des Birkenwegs bis zur B 214 nur temporär als Baustraße genutzt werden können, ansonsten wird dieser Abschnitt im B-Plan ebenfalls als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Nach Vorabstimmungen im Jahr 2020 mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden gegen das geplante Allgemeine Wohngebiet keine Bedenken geäußert, da keine neue Zufahrt zur B 214 geplant bzw. erforderlich ist. Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird das Plangebiet im Südosten durch eine ca. 7,0 m breite Lärmschutzwand/-wandkombination zum angrenzenden Holzhandel hin abgeschirmt. Am Ostrand wird der bestehende Graben zu Erhaltung festgesetzt und durch eine öffentliche Grünfläche mit Funktion als Gewässer-, Räum- und Unterhaltungstreifen gesäumt.

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

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden insbesondere durch in Anspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen, 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, Gewerbelärm sowie landwirtschaftliche Geruchsmissionen).

Aufgrund der derzeit bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der im Umfeld bestehenden bebauten Siedlungsbereiche und Straßen sind beim derzeitigen Stand der Planung jedoch nur Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein besonderes Konfliktpotential nicht zu erwarten 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.

Altlasten, Altstandorte:

Gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück bestehen im Plangebiet keine Altlasten oder Altstandorte. Rund 350 m nördlich liegt demnach eine Altlastverdachtsfläche (KRIS-Nr. 74079180009).

Potenzielle Hochwassergefahren:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von HQextrem-Bereichen.

Laut den Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) könnte das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) in wenigen kleinen Teilflächen zwischen 10 und 30 cm und im Umfeld des bestehenden RRB sowie des vorhandenen Grabens zwischen 50 und 100 cm überflutet werden. Bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m² und Stunde) könnten die Teilbereiche bis zu 30 cm und insbesondere der Graben und das RRB ebenfalls zwischen 50 und 100 cm überflutet werden.

Für die vorliegende Planung wird derzeit eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erstellt.

Gemäß dem Ergebnis des vorliegenden Fachbeitrags Schallschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm; (RP Schalltechnik, 16.04.2024) wird zum Schutz vor Gewerbelärm durch den südlich bestehenden Holzhandel ein kombinierter Lärmschutzwand/-wand im B-Plan festgesetzt. Hinsichtlich des Verkehrslärms wird das Gutachten derzeit noch überarbeitet.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ermittlung bzw. Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere für europarechtlich geschützte Tierarten (hier vor allem Avifauna) wurde beauftragt und wird im Zuge der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden Bodenversiegelungen etc. kann innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Die von der Gemeinde angestrebte Vollkompensation soll daher auf externen Kompensationsflächen erfolgen. Die Ausgleichsflächen sollen im weiteren Verfahren konkret benannt und dargestellt werden.

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. Dieser UWB wird gleichzeitig auch UWB zur 92. Änd. des FNPs.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegt folgendes Gutachten bereits vor:

- Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm; (RP Schalltechnik, 16.04.2024) – wird derzeit überarbeitet.

Zudem sollen folgende Gutachten und Fachbeiträge noch erstellt werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, insbesondere zur Avifauna;
- Geruchsgutachten zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung;
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Nachweis der schadlosen Ableitung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Ableitung des Schmutzwassers sowie mit Hinweisen zur unabhängigen Löschwasserversorgung;
- Naturschutzfachliche Beurteilung mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (wird in den Umweltbericht integriert).

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück Neuaufstellung 2025 (genehmigt am 15.01.2026);
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück Neuaufstellung 2023;
- Flächennutzungsplan (FNP) Samtgemeinde Bersenbrück.

Anlagen:

- B-Plan Nr. 36 „Fellecken – Süd“, Vorentwurf (Stand: 17.02.2026)