

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 375/2015			
67. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) - Mitgliedsgemeinde Alfhausen Hier: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Samtgemeindegremium	19.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung	
Samtgemeinderat	19.03.2015	öffentlich	Entscheidung	

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der Planzeichnung der 67. Änderung des FNP

Anlage 2: Entwurf des Wohnbauflächenkonzeptes 2030 mit Prognosen zum Wohnbauflächenbedarf und Standortdiskussion der Gemeinde Alfhausen

Beschlussvorschlag:

a) Abwägungsbeschluss:

Die in den Stellungnahmen zur 67. Änderung des FNP enthaltenen Bedenken und sonstigen Anregungen werden wie folgt abgewägt:

Eingabe:

Rat der Samtgemeinde Bersenbrück:

Landkreis Osnabrück vom 03.03.2015:

Regional- und Bauleitplanung

Bei der Planung von neuen Wohnbauflächen gilt es in der Regel, neben den Grundsätzen der Bauleitplanung (Planungserfordernis, Anpassung an die Raumordnung etc.) und den städtebaulichen Voraussetzungen (demografischer Wandel), Bevölkerungsentwicklung etc.), insbesondere im Rahmen der Flächennutzungsplanung

Der Samtgemeinde und den Mitgliedsgemeinden sowie dem beauftragten Planungsbüro sind die rechtlichen Anforderungen an eine rechtskonforme Bauleitplanung durchaus bekannt.

So sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

potenziellen Flächen für Siedlungsentwicklung einer Gemeinde bzw. Samtgemeinde mit einzubeziehen. Ausnahme hierzu kann sein, dass sich eine Fläche (meist von geringem Umfang) im Vergleich zu den Alternativflächen regelrecht für eine Wohnnutzung aufdrängt. Dies ist hier meiner Einschätzung nach nicht der Fall (Stichworte: Siedlungszusammenhang, Alternativflächen etc.).

erforderlich ist. Gemäß § 2 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Jede Gemeinde hat dabei grundsätzlich ein Recht und auch eine Pflicht im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eine nachhaltige Vorsorgeplanung auf der Grundlage der spezifischen örtlichen Bedürfnisse, Probleme und Möglichkeiten zu betreiben.

Die Samtgemeinde Bersenbrück und die Gemeinde Alfhausen beachten grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Samtgemeinde stützt ihre Argumentation bezüglich der Erforderlichkeit der Planung allgemein auf die Notwendigkeit neuer Wohnbaugrundstücke und den Mangel von besser geeigneten Flächen. In diesem Zusammenhang möchte ich daran erinnern, dass alleine in der Mitgliedsgemeinde Alfhausen mehrere Wohnbauflächen bestehen, die bisher noch nicht ihrer angedachten Nutzung zugeführt werden konnten.

Die Wohnbauflächendarstellungen und vorhergehenden Standortprüfungen im Bereich der engeren Ortslage von Alfhausen basieren auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (STEK), welches die Gemeinde Alfhausen bereits seit ca. 1994 für ihre engere Ortslage verfolgt und welches sich wie eine „rote Schnur“ auch durch alle relevanten Änderungen des FNP (u.a. 18., 27. u. 37. Änderung) zieht. Es wird diesbezüglich auf die Abbildung des STEK auf Seite 12 der Begründung zur 37. Änd. des FNP (2001) verwiesen.

Dieses STEK wurde, obwohl in der Begründung zur 67. Änd. des FNP nicht explizit dargestellt - auch in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

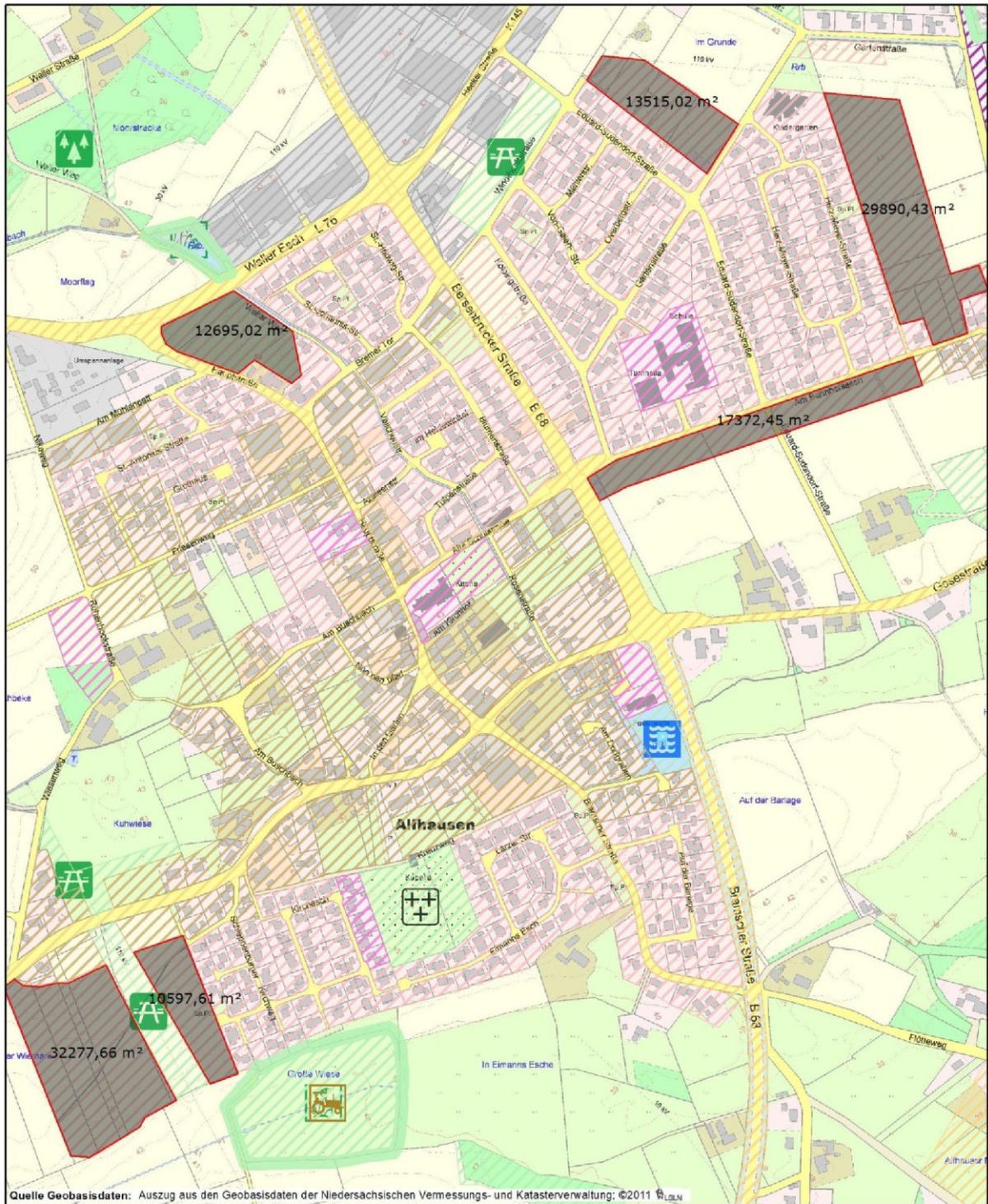
Die nachfolgende Abbildung zeigt skizzenhaft die bereits ausgewiesenen

Die vom Landkreis beigefügte Abbildung (siehe nächste Seite) ist hinsichtlich der

Wohnbauflächen in der Gemeinde Alfhausen, die laut unseren Informationen noch nicht im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung überplant worden sind. Insgesamt handelt es sich dabei um über zehn Hektar Wohnbauflächen, die für eine solche Entwicklung besser geeignet sind als die vorliegende Planung.

Beispielhaft sei hier insbesondere auf die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück hingewiesen. Mit dieser Änderung wurden unmittelbar südöstlich des Plangebietes 67/2 Wohnbauflächen ausgewiesen, die sich näher an den vorhandenen Siedlungsbereichen und weiter weg von den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben befinden.

bereits im FNP dargestellten, noch nicht bebauten Wohnbauflächen nicht korrekt. Im geltenden FNP der SG Bersenbrück sind in der engeren Ortslage Alfhausens derzeit ca. 9,9 ha Wohnbauflächen dargestellt, die bislang noch nicht zu Wohngebieten entwickelt wurden, da sie noch von landwirtschaftlichen Betrieben benötigt werden oder bislang aus sonstigen Gründen der Gemeinde Alfhausen nicht zur Verfügung standen. Diese Wohnbauflächen wurden überwiegend auf Basis des STEK in den FNP aufgenommen. Diese Wohnbauflächen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten auch weiterhin für die geplanten Wohnbauentwicklung geeignet und sollten daher - trotz fehlender Verfügbarkeit - auch weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt bleiben. Neben der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung und des prognostizierten Flächenbedarfs liegt der Hauptgrund für eine Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung in dem dadurch gegebenen Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).



Quelle Geobasisdaten: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; ©2011

	Raumordnungsatlas Erstellt für Maßstab 1:7.000 		
	Ersteller Monka, Stefan Erstellungsdatum 03.03.2015		
Landkreis Osnabrück Am Schölerberg 1 49082 Osnabrück			

Abbildung aus der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück, vom 03.03.2015, S. 2

Der Bedarf für die nochmalige Ausweisung weiterer Wohnbauflächen bleibt aufgrund der demografischen Entwicklung (siehe auch Bevölkerungsprognose 2013-2030 für den Landkreis Osnabrück), den vorliegenden Unterlagen und den vorangegangenen Ausführungen unklar.

Die oben angesprochenen städtebaulichen Voraussetzungen (demografischer Wandel, Bevölkerungsentwicklung) für weitere Wohnbauflächenausweisungen werden in den vorgelegten Unterlagen nicht in Bezug auf die Samtgemeinde Bersenbrück und insbesondere der Mitgliedsgemeinde Alfhausen untersucht. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass laut geltender Rechtsprechung der § 5 Absatz 1 BauGB „...nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ nicht erfüllt ist, wenn kein Bedarf für Wohnbauland (Stichwort: Bevölkerungsentwicklung) besteht und dementsprechend ein Flächennutzungsplan, der dies nicht berücksichtigt, auch nicht genehmigungsfähig ist.

Da, wie bereits ausgeführt und auch in der Begründung dargelegt, die im geltenden FNP enthaltenen Wohnbauflächen kurz- bis mittelfristig nicht für eine Wohnbebauung greifbar sind, muss der vorhandene und künftige Wohnbaubedarf über andere Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Alfhausen hat die Anregungen des Landkreises aufgegriffen und bei ihrem Ortsplaner eine Aktualisierung des Wohnbauflächenkonzeptes mit Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahre 2030 sowie mit einer Standortdiskussion in Auftrag gegeben.¹ In diesem Konzept wird ein Bedarf von 16,5 ha (Prognosemodell 1) bzw. 20,4 ha (Prognosemodell 2) Wohnbauflächen ermittelt.

Die maßgeblichen Parameter in der Prognose sind die Bevölkerungszahl 2030 auf Basis der Bevölkerungsentwicklung des gesamten Landkreises Osnabrück, die durchschnittliche Haushaltsgröße 2030, der Wohnflächenbedarf pro Person 2030, der vorhandene Wohnungsbestand 2013 und ein Faktor für den „Planungsspielraum“.

Da das Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030 (Entwurf, 09.03.2015) hier nicht vollständig wiedergegeben werden kann, soll es Bestandteil der Planunterlagen zur vorliegenden 67. Änd. des FNP werden. Ferner soll die Begründung um Angaben aus dem Wohnbauflächenkonzept ergänzt werden.

Zudem möchte ich auch an die geänderte Gesetzeslage erinnern. Die BauGB-Novelle 2013 betont noch einmal ausdrücklich den Vorrang der Innenentwicklung. Land- und forstwirtschaftliche Flächen gilt es zu schützen. Wenn sie doch in Anspruch

Nach der ab dem 20.09.2013 geltenden Novellierung des BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt

¹ Planungsbüro Dehling & Twisselmann: „Wohnbauflächenkonzept 2030 mit Prognosen zum Wohnbauflächenbedarf und Standortdiskussion, Gemeinde Alfhausen“ - Entwurf - , Osnabrück, 09.03.2015

genommen werden sollen, muss zunächst geprüft werden, ob es alternativ Innenentwicklungsflächen gibt, die für die entsprechende Planung zur Verfügung stehen.

werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen (Änderungsbereiche 67/1 u. 67/2) insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Alfhausen keine besser geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen derzeit keine geeignetere Alternative dar.

Die Gemeinde Alfhausen hat in den letzten Jahren u.a. mit den B-Plänen Nr. 30 "Hinter der alten Schmiede" oder auch mit der Änderung des B-Planes Nr. 25 „Westlich der Hauptstraße“, sowie verschiedenen Baulückenschließungen eine intensive Innenentwicklung betrieben.

Im Ortskern gibt es keine Wohnungsleerstände. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken ist weiterhin groß.

Derzeit haben sich auf die 9 zu vergebenden Bauplätze im B-Plan Nr. 40 (Parallelverfahren zum Änderungsbereich 67/2) schon 18 Bewerber gemeldet, woraus deutlich wird, dass eine hohe Nachfrage an Wohngrundstücken besteht.

In Bezug auf die einzelnen Planbereiche ist folgendes zu ergänzen:

Hierzu macht sich die Samtgemeinde die Ausführungen aus dem aktuellen Wohnbauflächenkonzept 2030 der Gemeinde Alfhausen zu eigen, mit denen die Erforderlichkeit und Abgewogenheit der vorliegenden Bauleitplanung untermauert werden:

„Für das Gemeindegebiet sind im FNP die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5

Abs.1 BauGB).

Wie in dieser Abhandlung dargelegt, besteht in der Gemeinde Alfhausen bis zum Jahre 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von 16,5 ha (Prognosemodell 1) bzw. 20,4 ha (Prognosemodell 2). Es wird daher der Gemeinde Alfhausen ausdrücklich empfohlen, entsprechend dieser Prognoseergebnisse für eine hinreichende zusätzliche Darstellung von mindestens 6,5 ha Wohnbauflächen im FNP Sorge zu tragen.

Ein entsprechender erster Beitrag hierzu wird aktuell durch die ca. 3,5 ha neuen Wohnbauflächen der 67. Änd. des FNP geleistet. Auch wenn hier die Flächen des Änderungsbereichs 67/1 noch nicht zur Verfügung stehen, sollten u.a. aufgrund des o.g. Vorkaufsrechts sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten die Wohnbauflächen des Änderungsbereichs 67/1 dargestellt werden.“(Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030, S. 15)

Änderungsbereich 67/1:

Auf Grundlage der bisherigen Unterlagen muss auch in Bezug auf die Abgrenzung der Wohnbauflächen bezweifelt werden, dass die vorliegende Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erforderlich ist. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist weiterhin nicht erkennbar.

Auf Seite 11 der Begründung wird im Zusammenhang mit der Standortbegründung ausgeführt, dass die geplante Wohnbaufläche, ähnlich wie die bereits vorhandenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Alfhausen, kurzfristig nicht für die Wohnnutzung zur Verfügung steht. Aufgrund dessen und den übrigen Ausführungen ist die vorliegende Ausweisung als Wohnbaufläche komplett unverständlich. Eine ausreichende Alternativprüfung liegt nicht vor.

Zur Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Konflikt zwischen vorhandenem Verkehrslärm (B 68 und L 76) und der geplanten Wohnnutzung gelöst werden. Die Ausführungen im Umweltbericht sind nachvollziehbar.

„W 67/1, ca. 2,1 ha, nördlich Gosestraße (L 76) und westlich Eduard-Sudendorf-Straße

Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich wird in der laufenden 67. Änd. FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche östlich der Bersenbrücker Straße (B 68) zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.

Einschränkungen:

- Die Flächen sind tlw. durch Verkehrsimmissionen von der L 76 und der B 68 sowie durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet.
- Die Flächen werden noch von der Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.“ (Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030, S. 12)

Änderungsbereich 67/2:

Die mit dieser Planung (parallel Bebauungsplan Nr. 40 „Thiener Esch“ der Gemeinde Alfhausen) angestrebte Ausweisung von weiteren Flächen für Wohnnutzung ist nicht vollständig nachvollziehbar, insbesondere da sich die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche näher an den vorhandenen Siedlungsbereichen und weiter weg von den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben befindet. Eine ausreichende Alternativprüfung liegt nicht vor.

Dem Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Thiener Straße kommt große Bedeutung zu. Entsprechende Untersuchungen sind auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu erbringen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes geht es um die vorbeugende Vermeidung künftiger Immissionskonflikte. Insbesondere durch die räumliche Verteilung von Nutzungen lassen sich Belastungen auf Flächennutzungsplanenebene bereits entscheidend beeinflussen. Maßgebliche Grundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Dem wird ausreichend Sorge getragen, da der Umweltbericht mit der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärm als Teil der Begründung der vorliegenden FNP-Änderung beschlossen werden soll.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass eine Begutachtung, die nur einzelne Flächen einer Gemeinde betrachtet, für die Begründung der Erforderlichkeit und Verträglichkeit einer Wohnbauflächenausweisung insbesondere im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung meist nicht ausreicht. In diesem Fall gibt es auf den ersten Blick alleine in der Mitgliedsgemeinde Alfhausen mehrere

W 67/2, ca. 1,3 ha, nördlich Thiener Straße (K 107) und westlich „Wiesenweg“

Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Entwicklungsbereich Wohnen (Pfeildarstellung) enthalten und baulich vorgeprägt.
- Der Bereich wird in der laufenden 67. Änd. FNP als Wohnbaufläche dargestellt und im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. [Derzeit haben sich auf die 9 zu vergebenden Bauplätze im B-Plan Nr. 40 schon 18 Bewerber gemeldet, woraus deutlich wird, dass eine hohe Nachfrage an Wohngrundstücken besteht.]
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche am Westrand der engeren Ortslage - u.a. B-Plan Nr. 29 „Im Winkel zwischen Thiener Straße und Wiesenweg“ - zu erweitern.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen der Gemeinde Alfhausen zur Verfügung.

Einschränkungen:

- Die Flächen sind tlw. durch Verkehrsimmissionen von der K 107 und durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet.“ (Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030, S. 12 ff.)

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den beiden Wohnbauflächen (67/1 u. 67/2) in der Mitgliedsgemeinde erforderlich und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB auch abgewogen sind.

Obwohl in der Begründung zur 67. Änd. des FNP nicht explizit aufgeführt, berücksichtigt auch die vorliegende Bauleitplanung das für die Gemeinde

Flächen, die besser für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind. Einige davon sind sogar schon als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Ein Nachweis mit ausreichender Standortbegründung und Prüfung der Alternativflächen, der alle potenziellen Flächen für Siedlungsentwicklung mit einbezieht und der die Erforderlichkeit und Verträglichkeit der Wohnbauflächenweisung aufzeigt, fehlt. Dementsprechend muss nach bisherigem Stand die Genehmigungsfähigkeit der Flächennutzungsplanänderung in Frage gestellt werden.

Alfhausen seit langen bestehende städtebauliche Entwicklungskonzept (STEK).

Dieses dürfte aufgrund seiner vielfachen Wiedergabe in Begründungen zu vorangegangenen Änderungen des FNP im Bereich der Gemeinde Alfhausen auch dem Landkreis Osnabrück hinlänglich bekannt sein.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urte. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand

von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“

Gerade nach dem Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, haben Samtgemeinde und Gemeinde Alfhausen, aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeiten grundsätzlich geeigneter Flächen, Standortbewertungen durchgeführt. Aufgrund fehlender Alternativen konnte daher i.d.R. auch keine breit angelegte Alternativenprüfung durchgeführt werden.

Mit der im aktuellen Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030 und hier tlw. wiedergegebenen Standortdiskussion wird dieser Sachverhalt nochmals nachvollziehbar und hinreichend ausführlich dargelegt.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Alfhausen, wie auch in der Samtgemeinde Bersenbrück generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehenden Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Denkmalschutz

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) werden gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

der Samtgemeinde Bersenbrück keine Bedenken erhoben.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegt die denkmalgeschützte Hofanlage Gosestraße 23, Alfhausen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Voraussetzungen für eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Hofanlage zu schaffen.

Aus archäologischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die denkmalrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich beachtet.

Im Zuge der künftigen Aufstellung eines Bebauungsplans sollen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde die Voraussetzungen für eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Hofanlage Gosestraße 23 geprüft werden.

Kreisstraßen

Hinsichtlich des Änderungsbereiches 67/1 bestehen keine Bedenken. Kreisstraßen sind nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Änderungsbereiches 67/2 verweise ich auf unsere Stellungnahme zum parallel in Alfhausen befindlichen Bebauungsplan Nr. 40 „Thiener Esch“ der Gemeinde Alfhausen.

Die Stellungnahme zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen wird nachfolgend aufgeführt und -soweit für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes relevant- abgewägt.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück, vom 24.09.2014, zum B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen:

Kreisstraßen:

Die Zuwegung des neuen Baugebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Wiesenweg“. Diese mündet in einem sehr spitzen Winkel auf die K 107. Der Einmündungsradius ist daher in Absprache mit dem Fachdienst 9 Straßen anzupassen.

Es wird der Mitgliedsgemeinde Alfhausen empfohlen, die Anregung aufzunehmen und eine verkehrsgerechte Gestaltung des Einmündungsbereichs in Absprache mit dem Fachdienst 9 vorzunehmen.

Darüber hinaus befindet sich an der K 107 nord-östlich der Einmündung des Wiesenweges eine Bushaltestelle. Beim Halt der Busse ist die Einsicht aus dem Wiesenweg in Richtung Alfhausen stark eingeschränkt und bildet einen Gefahrenpunkt. Dies wird aufgrund des kurvenreichen Charakters der K 107 in diesem Streckenabschnitt noch verstärkt.

Es wird der Mitgliedsgemeinde Alfhausen empfohlen, die Anregungen zu beachten. Falls sich, wider Erwarten, z. B. aufgrund unzureichender Einsehbarkeit durch Busse an der bestehenden Haltestelle, tatsächlich Probleme ergeben sollten, sollte von der Gemeinde geprüft werden, ob eventuell durch einen Verkehrsspiegel die Einsehbarkeit optimiert werden kann.

Durch das neue Baugebiet ist zwangsläufig mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es ist daher durch eine Verkehrsschau zu prüfen, ob durch verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbegrenzung sowie Überholverbot) die Verkehrssicherheit erhöht werden kann. Eine Verlegung der Haltestelle ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich.

Ferner können durch eine frühzeitige Verkehrsschau u.a. auch Detailfragen zur Leistungsfähigkeit der Einmündung K 107 / Weisenweg geklärt werden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Teilnahme am Straßenverkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert. Jeder der am Verkehr teilnimmt hat sich so zu verhalten, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird.

Untere Naturschutzbehörde

In dem vorliegenden o.g. Flächennutzungsplan (FNP) werden ausschließlich auf dem Gemeindegebiet Alfhausen zwei Änderungsbereiche dargestellt. Es ist beabsichtigt, derzeitige landwirtschaftliche Nutzflächen an den Randlagen der Gemeinde gelegen, für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Umweltprüfung detailliert berücksichtigt, wird aber planungsrechtlich erst im verbindlichen Bauleitverfahren festgesetzt werden können.

Die Aussagen zur Umweltverträglichkeit sind nachvollziehbar, erhebliche Umweltauswirkungen können nicht konstatiert werden.

Untere Wasserbehörde

Änderungsbereich 67/1

Das Plangebiet liegt westlich der Eduard-Sudendorf-Straße, nördlich der Gosestraße (L 76). Vorplanungen für dieses Plangebiet liegen nicht vor.

Die Flächen des Änderungsbereichs 67/1 stehen kurzfristig nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung. Dennoch werden die Flächen zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und aufgrund des hiermit entstehenden Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Plangebiet ist zunächst unbedingt eine wasserwirtschaftliche Untersuchung aufzustellen, um die Nachweise für die geplante schadlose Ableitung bzw. evtl. Versickerung des Oberflächenwassers von dem Plangebiet

Grundsätzlich sollen auch hier die wasserrechtlichen Bestimmungen

in das ein Gewässer bzw. in das Grundwasser zu erbringen. beachtet werden. Erforderliche wasserwirtschaftliche Untersuchungen sollen im Rahmen der künftigen verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden.

Änderungsbereich 67/2

Für diesen Änderungsbereich wurde der B-Plan Nr. 40 „Thiener Esch“ aufgestellt und genehmigt. Die Hinweise zum Änderungsbereich 67/2 werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem v.g. Baugebiet über ein Regenwasserrückhaltebecken in den Straßenraben der Kreisstraße K 107, ein Gewässer 3. Ordnung, wurde hier ein wasserrechtlicher Antrag gemäß § 10 WHG vorgelegt. Mit dem Bescheid vom 18.02.2015 - 7.67.30.15.07.67 - wurde von hier die erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis erteilt.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Landwirtschaftskammer

Niedersachsen, Bezirksstelle
Osnabrück, Außenstelle Bersenbrück
vom 04.03.2015:

Die Planbereiche der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück liegen in der Mitgliedsgemeinde Alfhausen. Zu den Änderungsbereichen nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Änderungsbereich 67/1 Wohnbaufläche „Alfhauser Kirchesch“

Der Änderungsbereich liegt südöstlich der engeren Ortslage Alfhausens direkt westlich der „Eduard-Sudendorf-Straße“ zwischen „Gosestraße“ und der Straße „Am Bahnhofsesch“. Nördlich schließen

Die Flächen des Änderungsbereichs 67/1 stehen kurzfristig nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung. Dennoch werden die Flächen zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und aufgrund des hiermit entstehenden Vorkaufsrechts

vorhandene bebaute Wohnbauflächen, westlich, südlich und östlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Außenbereich gelegene Hofstellen landwirtschaftlicher bzw. ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe an den Änderungsbereich an.

Der etwa 2,13 ha große Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück ist er als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist die Darstellung als Wohnbaufläche (W). Laut Entwurfsbegründung ist die Fläche für die Planungsabsicht momentan nicht verfügbar.

Etwa 60 m östlich des Änderungsbereiches liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Eckelmann, auf der Mastbullen gehalten werden. Erste Prognosen hinsichtlich der von dieser Tierhaltung ausgehenden Geruchsimmissionen für den Planbereich sind auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen bereits 2011 erfolgt, nach denen innerhalb des Planbereiches keine unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Da die seinerzeitige Vorgehensweise jedoch nicht mehr der heute üblichen Herangehensweise insbesondere hinsichtlich der geruchlichen Vorbelastung durch andere Tierhaltungen entspricht, halten wir einen aktuellen gutachterlichen Nachweis, dass der nach der GIRL für Wohngebiete geforderte Grenzwert von $IW=0,10$ eingehalten wird, für erforderlich. Dabei sind, entsprechend der auch vom Landkreis Osnabrück mittlerweile geforderten Vorgehensweise, u. E. gemäß dem sog. „Cloppenburger Verfahren“ alle Tierhaltungen zu berücksichtigen, die in einem Radius von 600 m um das Plangebiet liegen, sowie zusätzlich solche Tierhaltungen in der

(§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Wohnbaufläche dargestellt.

Grundsätzlich sollen auch hier u.a. die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

Erste Prognosen hinsichtlich der von der bestehenden Tierhaltung ausgehenden Geruchsimmissionen für den Planbereich sind auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen bereits 2011 erfolgt. Danach waren innerhalb des Planbereiches keine unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten.

Erforderliche Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen auf Basis der heute bzw. künftig geltenden allgemein anerkannten Regelwerke sollen im Rahmen der künftigen verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

weiteren Umgebung, deren individuelle Geruchsmissionsbelastung im Plangebiet mindestens die Irrelevanzgrenze gem. GIRL von 2 % der Jahresstunden erreicht, um so die Vorbelastung pragmatisch sachgerecht zu ermitteln.

Um die Existenz des Betriebes Eckelmann nicht zu gefährden, sind dabei ggf. auch angemessene Entwicklungen der Tierhaltung des Betriebes zu berücksichtigen.

Ein Hinweis auf von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eventuell ausgehende Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, ist im Entwurf enthalten.

Für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Maßnahmen herangezogen, die innerhalb des Wassergewinnungsgebiets Thiene die Extensivierung von Grünland bzw. die Umwandlung feuchter Ackerstandorte in Extensivgrünland vorsehen.

Da nach bisherigem Planungsstand eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange aus o.g. Gründen nicht ausgeschlossen werden kann, kann dem Änderungsbereich 67/1 aus landwirtschaftlicher Sicht derzeit nicht uneingeschränkt zugestimmt werden.

Änderungsbereich 67/2 Wohnbaufläche „Thiener Esch“

Der Änderungsbereich liegt westlich der engeren Ortslage Alfhausens westlich des „Wiesenweg“ zwischen „Thiener Straße“ und „Thiener Esch“. Östlich schließen, durch den „Wiesenweg“ getrennt, vorhandene bebaute Wohnbauflächen an. Nördlich, westlich Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

und südlich des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der etwa 1,36 ha große Änderungsbereich wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Er ist im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist die Darstellung als Wohnbaufläche (W).

Im Umfeld des Plangebietes liegen mehrere tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Um die von diesen Tierhaltungen ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen beurteilen zu können, wurde im März 2014 ein Immissionsschutzgutachten auf Grundlage der GIRL erstellt, in welchem das o.g. „Cloppenburger Verfahren“ bereits zur Anwendung gelangt ist.

Im Ergebnis dieses Immissionsschutzgutachtens wird der in Wohngebieten gem. GIRL einzuhaltende Grenzwert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich im Südwesten des Plangebietes wird der Grenzwert mit 11 % kleinflächig überschritten. Hier sollte u. E. keine Bebauung erfolgen. Sollte, wie in der Entwurfsbegründung ausgeführt, dieser Bereich dennoch bebaut werden sollen, halten wir entsprechende Hinweise und Kennzeichnungen im Bebauungsplan für zwingend erforderlich.

Ein Hinweis auf von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eventuell ausgehende Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, ist im Entwurf enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Ergebnissen des für den parallel aufgestellten B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen erstellten Immissionsschutzgutachtens nach GIRL wird der in Wohngebieten gem. GIRL einzuhaltende Grenzwert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs 67/2 eingehalten, ansonsten kleinflächig und geringfügig bis zu einem Wert von 11% überschritten.

Hierdurch ergibt sich für die vorliegende Änderung des F-Plans kein weiterer Anpassungsbedarf.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entscheidet die Gemeinde Alfhausen über die Beachtung und Umsetzung der Ergebnisse aus dem Immissionsschutzgutachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da der Weg „Thiener Esch“ der Erschließung der in diesem Bereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dient ist zu gewährleisten, dass er von der „Thiener Straße“ auch zukünftig mit großen und schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen ungehindert erreicht und befahren werden kann.

Entsprechend den Planungen der Gemeinde Alfhausen soll die Verkehrserschließung aus wirtschaftlichen Gründen von den bestehenden umliegenden Gemeindestraßen aus erfolgen. Diese Gemeindestraßen sollen zu diesem Zweck aus- bzw. umgebaut werden. Dabei soll u.a. auch der bisherige landwirtschaftliche Verkehr weiterhin zulässig und möglich bleiben.

Die Ableitung des Oberflächenwassers im Umfeld des Planbereiches soll durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens am östlichen Rand des Plangebietes zukünftig sichergestellt werden. Entsprechende wasserwirtschaftliche Untersuchungen und Berechnungen sind Bestandteil der Planunterlagen. Wir gehen daher davon aus, dass durch die zusätzliche Flächenversiegelung kein zusätzliches Oberflächenwasser auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen abgeleitet wird.

Um eine zusätzliche Belastung der Vorfluter zu vermeiden, ist eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen. Gemäß der zur vorliegenden Planung erstellten wassertechnischen Voruntersuchung des Ing.-Büros Westerhaus (Juli 2014) sind die Bedingungen für eine dezentrale Grundstücksversickerung aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als eher ungünstig einzustufen. Geplant ist daher u.a. auch ein Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes. Durch entsprechende hydraulische Berechnungen in der wassertechnischen Voruntersuchung wird die schadlose Ableitung nachgewiesen.

Die wassertechnische Voruntersuchung wurde der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück vorgelegt und von dort für gut befunden. Bedenken wurden von Seiten des Landkreises nicht vorgebracht.

Insgesamt ist durch die wassertechnische Voruntersuchung nachgewiesen, dass das planbedingt entstehende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Mit planbedingt erhöhten Überschwemmungsgefahren ist insgesamt nicht zu rechnen.

Für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Maßnahmen herangezogen, die innerhalb des

Die Gemeinde Alfhausen plant eine vollständige Kompensation der durch B-Plan Nr. 40 „Thiener Esch“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Im vorliegenden Fall werden die

Wassergewinnungsgebiet Thiene die Extensivierung von Grünland bzw. die Umwandlung feuchter Ackerstandorte in Extensivgrünland vorsehen.

Unter den o. g. Voraussetzungen werden landwirtschaftliche Belange durch den Änderungsbereich 67/2 nicht nachteilig berührt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen, abgesehen von der Lage als Siedlungsansatz abgesplittert von der eigentlichen Ortslage, gegen den Änderungsbereich 67/2 keine Bedenken.

Maßnahmen auf bereits vorhandenen Kompensationsflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Alfhausen durchgeführt. Da hierfür bereits ein mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorliegt, erfolgt lediglich eine „Abbuchung“ von noch verfügbaren Werteinheiten, so dass sich durch die vorliegende Planung keine neuen Nutzungsänderungen mit erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange ergeben.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG, Hamburg vom 03.02.2015:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. Die Planungsgebiete befinden sich in ca. 321 m sowie in ca. 1.448 m Entfernung zu unseren gewidmeten und planfestgestellten Bahnanlagen, aus diesem Grund bitten wir Sie folgendes zu beachten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung)

Aufgrund des weiten Abstands der Änderungsbereich 67/1 u. 67/2 von Bahnanlagen sind insgesamt weder erhebliche Immissionen durch Bahnverkehr noch erhebliche Auswirkungen auf die Bahnanlagen durch die künftige bauliche Nutzungen in den Änderungsbereichen zu erwarten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. Der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Wasserverband Bersenbrück vom 17.02.2015:

Den Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes haben Sie mir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übersandt. Gegenstand der Planung ist die beabsichtigte Ausweisung von neuen Wohngebieten, und zwar an der Eduard-Sudendorf-Straße und am Wiesenweg.

Zum Vorentwurf dieses Planes habe ich im Verfahren gemäß § 4 Abs. 21 BauGB bereits mit Schreiben vom 06.05.2013 eingehend Stellung genommen. Diese Stellungnahme bleibt inhaltlich voll aufrecht erhalten.

Die beiden Plangebiete können bei Verwirklichung an die Trinkwasserversorgung des Verbandes angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 06.05.2013 wird nachfolgend wiedergegeben und abgewägt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der eventuellen Versorgung Zur Verteilung und Dimensionierung der

mit Löschwasser kann erst dann eine Aussage getroffen werden, wenn der Löschwasserbedarf ermittelt und eine hydraulische Berechnung der vorhandenen Trinkwasserleitungen im unmittelbaren Umfeld der beiden Plangebiete vorliegen. Die Frage der Löschwasserversorgung sollte m.E. baldmöglichst zwischen den zuständigen Stellen erörtert und abgestimmt werden.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld der Plangebiete vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutz- und Regenkanalleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Ich bitte, Sie den Wasserverband am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Wasserverband Bersenbrück vom 06.05.2013:

Der Wasserverband Bersenbrück ist in der Samtgemeinde Bersenbrück für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung örtlich zuständig.

Die beiden Plangebiete können bei Verwirklichung an die Trinkwasserversorgung des Verbandes angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Hinsichtlich der eventuellen Versorgung mit Löschwasser kann erst dann eine Aussage getroffen werden, wenn der Löschwasserbedarf ermittelt und eine hydraulische Berechnung der vorhandenen Trinkwasserleitungen im unmittelbaren Umfeld der beiden Plangebiete vorliegen. Die Frage der Löschwasserversorgung sollte m.E. baldmöglichst zwischen den zuständigen Stellen erörtert und abgestimmt werden.

Das Plangebiet an der Eduard-Sudendorf-Straße kann an den öffentlichen Schmutzkanal und Regenkanal in der Gosestraße angeschlossen werden, da das natürliche Gefälle in Nord-Süd-Richtung verläuft. Es wäre wünschenswert, wenn bei der Planung der Erschließungsstraßen die mögliche Leitungsführung der Kanalleitungen Berücksichtigung finden würde. Ob, und wenn ja, wo ein Retentionsraum für das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ausgewiesen und geschaffen werden muss, sollte im Zuge der weiteren Planung mit den zuständigen Stellen noch genau abgestimmt werden.

Die Ausführungen zum Bereich Eduard-Sudendorf-Straße / Gosestraße (Änderungsbereich 67/1) werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen des Änderungsbereichs 67/1 stehen kurzfristig nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung. Dennoch werden die Flächen zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und aufgrund des hiermit entstehenden Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Wohnbaufläche dargestellt. Grundsätzlich sollen auch hier die wasserrechtlichen Bestimmungen beachtet werden. Erforderliche wasserwirtschaftliche Untersuchungen sollen im Rahmen der künftigen verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden.

Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzkanal besteht für das Plangebiet am Wiesenweg im Wiesenweg. Ob dies mit einem Freigefällekanal möglich ist oder nur durch Hebeanlage und Druckrohrleitung, muss eine noch durchzuführende Höhenaufnahme des Geländes und des Kanalnetzes ergeben.

Die Ausführungen zum Bereich Wiesenweg (Änderungsbereich 67/2) werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld der Plangebiete vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutz- und Regenkanalleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Ich bitte Sie, den Wasserverband am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom, vom 03.03.2015:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht

Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 vorgebracht.

TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.

Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung der Planbereiche benachrichtigt werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Private Eingaben:

Anliegergemeinschaft Wiesenweg, vom 06.03.2015:

Die unten bezeichneten Einwendungsführer sind Eigentümer der unmittelbar an den Änderungsbereich 67/2 am Westrand der bebauten

Ortslage, unmittelbar westlich der Straße Wiesenweg, zwischen der Straße „Thiener Esch“ im Norden und der Thiener Straße (K107) im Süden angrenzenden Grundstücke. Herr Hans-Jürgen Bosse ist Eigentümer des Grundstücks Flur7/4, Herr Ralf Bosse des Grundstücks 7/3. Frau Karin Flottesmesch und Frau Marlies Revermann sind Eigentümer des Grundstücks 325/2. Die Grundstücke aller vorgenannten Eigentümer liegen unmittelbar östlich des Wiesenwegs. Herr Franz-Josef Stork-Bohmann ist Eigentümer des Grundstücks 367 südlich des Änderungsbereiches 67/2 und nordöstlich der Thiener Straße.

Die genannten Anlieger erheben folgende Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt I. gegen das Gebot gerechter Abwägung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB), da die privaten Belange der Anlieger nicht ausreichend berücksichtigt werden. Darüber hinaus verstößt der Flächennutzungsplan 2. gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Desweiteren besteht für die Bauleitplanung 3. nicht die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ferner fügt sich 4. die Planung nicht in den städtebaulichen Zusammenhang.

Nach Auffassung der Samtgemeinde verstößt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung (Änderungsbereiche 67/1 u. 67/2) nicht gegen das Gebot gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB). Ferner werden die durch die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) bedingten potentiell möglichen Konflikte im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung - der Ebene des FNPs angemessen - planerisch bewältigt. Außerdem ist die Bauleitplanung sehr wohl erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Änderungsbereich 67/2 liegt nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB. Dies ist jedoch für eine Bauleitplanung auch nicht erforderlich.

Dazu im Einzelnen:

1. Die Bauleitplanung verstößt gegen das Gebot der gerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Nach dem Gebot der gerechter Abwägung sind die öffentlichen und Für die Ebene der Bauleitplanung gilt i.d.R., dass beim Zusammentreffen

privaten Belange gegeneinander abzuwägen und in diese Abwägung ist an konkurrierender Flächennutzungen immer Belangen einzustellen, was nach Lage eine potentielle Konfliktsituation gegeben der Dinge in sie eingestellt werden muss. ist.

Eine Verletzung des Abwägungsgebots Daher ist das zentrale Gebot der liegt insbesondere vor, wenn der Bauleitplanung, dass die planende Ausgleich zwischen der von der Planung Gemeinde im Rahmen ihrer berührten Belange in einer Weise Planungshoheit und im Rahmen des vorgenommen wird, die zur objektiven rechtlich zulässigen Gewichtung einzelner Belange außer Ermessensspielraumes bei Verhältnis steht - stadtplanerischen Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Entscheidungsprozessen nach bestem Urteil v. 12.12.1969 (4 C 105.66). Wissen und Gewissen insgesamt eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchführt.

Ein wesentlicher abwägungsrelevanter Belang ist das private Eigentum. Dies gehört nach der Rechtsprechung " selbstverständlich und in hervorgehobener Weise" zu den abwägungserheblichen Belangen - BVerwG, Urteil v. 01.11.1974 (4 C 38.71).

Dies soll auch in der vorliegenden Planung erfolgen. In die Abwägung werden alle Belange einbezogen, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Dabei soll die jeweilige Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt werden. Insgesamt soll der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise erfolgen, die ein objektives und ausgewogenes Abwägungsergebnis gewährleistet.

Es wird jedoch klar herausgestellt, dass sich die Samtgemeinde und die Mitgliedsgemeinden innerhalb des gesetzlich gesteckten Abwägungsrahmens durchaus in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden kann und oftmals auch muss, wenn sie aufzeigt, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln will.

Die Darstellung der Änderungsbereiche 671 u. 67/2 als Wohnbauflächen erfolgte nach langem Abwägen. Städtebauliches Ziel von Samtgemeinde und Mitgliedsgemeinde Alfhausen ist die Sicherung und angemessene

Fortentwicklung des Wohn-, Erholungs- und Arbeitsstandortes Alfhausen.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Thiener Straße, die räumliche Nähe zu vorhandenen Siedlungsbereichen mit Wohnbauschwerpunkt, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Durch die geplante Versiegelung des Plangebiets wird die Oberflächenwasserversickerung im Plangebiet und in den umliegenden Bereichen erheblich verschlechtert. Die Bauplanung erkennt das bereits vorhandene Überschwemmungsrisiko der umliegenden Grundstücke. Die hinzutretende Versiegelung wird zu erheblichen Überschwemmungen der Nachbargrundstücke und zu einer erheblichen Gefährdung des Eigentums der Beschwerdeführer führen.

Bereits für das unmittelbar angrenzende Baugebiet wurde im Jahr 1997 durch das Vermessungsbüro Wissmann eine Entwässerungsplanung für das Gebiet erstellt. Diese Planung wurde bei der Bauleitplanung des B-Plans "Winkel zwischen Thiener Straße und Wiesenweg" berücksichtigt. Die Bauleitplanung sah die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens östlich des Grundstücks 325/2 der Frau Flottesmesch und der Frau Marlies Revermann vor. Augenscheinlich wurde die Ausführung eines Regenrückhaltebeckens für erforderlich gehalten, um eine ausreichende Aufnahme des Oberflächenwassers in diesem Gebiet sicherzustellen.

Obwohl der Entwässerungsplan des Vermessungsbüros und des Bebauungsplanes Nr. 29 "Im Winkel zwischen Thiener Straße und Wiesenweg" die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorsehen, wurde dieses bis heute nicht gebaut.

Um eine zusätzliche Belastung der Vorfluter zu vermeiden, ist eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen. Gemäß der zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen (Änderungsbereich 67/2) erstellten wassertechnischen Voruntersuchung des Ing.-Büros Westerhaus (Juli 2014) sind die Bedingungen für eine dezentrale Grundstücksversickerung aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als eher ungünstig einzustufen. Geplant ist daher u.a. auch ein Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes. Durch entsprechende hydraulische Berechnungen in der wassertechnischen Voruntersuchung wird die schadlose Ableitung nachgewiesen.

Die wassertechnische Voruntersuchung wurde der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück vorgelegt und von dort für gut befunden. Bedenken wurden von Seiten des Landkreises nicht vorgebracht.

Insgesamt ist durch die wassertechnische Voruntersuchung nachgewiesen, dass das planbedingt entstehende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Mit planbedingt erhöhten Überschwemmungsgefahren ist insgesamt nicht zu rechnen.

Um das Baugebiet umfassend zu betrachten, wurde vom Ing.-Büro Westerhaus das natürliche Einzugsgebiet nach Plänen und in der Örtlichkeit ermittelt.

Dabei sind schon wesentliche „Risikoquellen“ unbeachtet geblieben. Der „Buschbach“, der nördlich der Thierer Straße verläuft und in Teilbereichen als Gewässer 2. Ordnung deklariert ist, fand in der Entwässerungsplanung keinen Niederschlag, obwohl dieser ganzjährig Wasser führt. Ebenfalls als „Risikoquelle“ unberücksichtigt blieb der Ort einwärts entlang der Thierer Straße verlaufende Straßengraben, der ebenfalls nahezu ganzjährig Wasser führt. Sowohl der Buschbach, als auch der Straßengraben führen nach Regenfällen und/oder nach der Schneeschmelze erhebliche Mengen an Wasser, das durch die teilweise bestehende Verrohrung nicht in ausreichender Geschwindigkeit ablaufen kann. Dieser Umstand führte in der Vergangenheit regelmäßig zu Überflutungen des Gebiets.

So kam es im Winter 1999 zu einer sehr schweren Überflutung des gesamten Gebietes (siehe Fotos). Zu dieser Zeit wurde gerade das Haus von Herrn Ralf Bosse gebaut. Eines Nachts drangen die Wassermassen vom Wiesenweg kommend in den Keller des Hauses ein und überfluteten den gesamten Keller vollständig bis zur Decke. Der in den Keller gespülte Schlamm musste über Tage mühselig beseitigt werden.

Das Haus von Frau Karin Flottesmesch und Frau Marlies Revermann liegt tiefer als die Straße Wiesenweg. In derselben Nacht war dieses Haus massiv von den Wassermassen bedroht. Die Feuerwehr versuchte durch das Aufstapeln von Sandsäcken zu helfen. Trotzdem drang das Wasser in den Keller des Hauses ein. Die Situation entspannte sich erst, als die Straße Wiesenweg mit einem Bagger geöffnet wurde und die Wassermassen in die Wiese des Herrn Josef Upmann künstlich umgeleitet wurden.

Die von den Eingebornen angesprochene Hochwasserproblematik für die Anwohner östlich des Einmündungsbereichs Wiesenweg / Thierer Str. wurde eingehend geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die auf Fotos erkennbaren Überschwemmungen aus dem Jahr 1998 ein Extremereignis darstellen. Die Überschwemmungen betrafen ausschließlich Flächen östlich des Plangebietes. Hier befindet sich eine Geländesenke, in der das Wasser natürlicherweise zusammenfließt.

Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Graben, der ständig wasserführend ist. An diesem Graben ist das natürliche Einzugsgebiet westlich des Plangebietes angeschlossen.

Überlegungen, diesen Graben zusammen mit dem Plangebiet zum Hochwasserschutz an eine gemeinsame Rückhaltung anzuschließen, wurden verworfen. Da der Abfluss im Graben stark schwankt, kann die Drosseleinrichtung der Rückhaltung nicht sinnvoll auf die Regenwasserbewirtschaftung des Baugebietes abgestimmt werden.

Es wird daher ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) nur für das Plangebiet, innerhalb des Plangebiets angelegt.

Das RRB soll entlang des Wiesenwegs gebaut werden und erhält eine länglich gestreckte Form. Zum Wiesenweg wird eine kleine Verwallung hergestellt, so dass die Anlieger hier zusätzlich Schutz vor Oberflächenabfluss haben (Hanglage am Esch).

Weitere wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass gemäß der wassertechnischen Voruntersuchung nachgewiesen ist, dass das planbedingt entstehende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet

werden kann.

Mit planbedingt erhöhten
Überschwemmungsgefahren ist
insgesamt nicht zu rechnen.

In diese Öffnung des Wiesenwegs legte die Gemeinde ein Rohr, bevor der Wiesenweg wieder verschlossen wurde, so dass die Überschwemmungssituation für die Zukunft einzig und allein dadurch ein wenig entspannt wurde, dass das Oberflächenwasser durch die Gemeinde Alfhausen auf das tiefergelegene Privatgrundstück des Herrn Upmann geleitet wird.

Im Jahr 2011 wurde wieder das gesamte Gebiet überflutet (siehe Fotos). Durch das unter der Straße Wiesenweg durch die Gemeinde verlegte Rohr konnten die Wassermassen rechtzeitig in die Wiese des Herrn Upmann abfließen. Die Häuser der Anlieger des Wiesenweges waren nicht so stark gefährdet und es kam daher nicht zu so dramatischen Umständen wie im Jahr 1999.

Durch die Umleitung des Oberflächenwassers wird die Wiese des Herrn Upmann regelmäßig überschwemmt. Dies möchte dieser nicht mehr dulden und droht damit, das durch die Gemeinde unter der Straße Wiesenweg verlegte Rohr zu verschließen. Wenn dies passiert, drohen den Anliegern am Wiesenweg ständig Überflutungen ihrer Häuser. Es kann erheblicher Sachschaden entstehen.

Vor diesem Hintergrund stellt es sich als Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung dar, wenn, obwohl das vorliegende Gebiet bereits unter erheblichen Überschwemmungen zu leiden hat, die Überschwemmungssituation durch die geplante Versiegelung zulasten der Anlieger verschlimmert wird. Dies ist besonders bedenklich, da die Gemeinde Alfhausen bereits seit 1997 von der Überschwemmungssituation Kenntnis hat

Der erwähnte Rohrdurchlass dient in erster Linie der Entwässerung der landwirtschaftlichen Grundstücke des Herrn Upmann nördlich des Wiesenweges. Die Verlegung des Rohrdurchlasses erfolgte als Ersatz für ein nicht mehr funktionsfähiges Entwässerungsrohr. Die Einmündung des Entwässerungsrohres liegt im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Bosse und Upmann. Im Grenzbereich befand sich bis zur Beseitigung durch die Eigentümer Bosse ein Abzugsgraben, der das Oberflächenwasser schadlos ableitete.

und von einem Fachplanungsbüro eine Herstellung eines Regenrückhaltebeckens für erforderlich erachtet wurde. Dennoch wurde kein Rückhaltebecken erstellt. Vielmehr soll trotz der völlig überlasteten Situation eine weitere Versiegelung des Gebiets erfolgen.

Zwar soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 „Thiener Esch“ der Gemeinde Alfhausen aufgrund der Einholung einer wassertechnischen Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro Westerhaus parallel zum Wiesenweg und angrenzend an die Thiener Straße und den Thiener Esch ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Jedoch erstreckt sich die wassertechnische Voruntersuchung allein auf das Plangebiet und berücksichtigt die bereits im angrenzenden Gebiet auf den Grundstücken der Einwendungsführer bestehende Überschwemmungssituation nicht. Dies, obwohl der Gemeinde Alfhausen diese Überschwemmungssituation bereits seit Jahren bekannt ist und das nach den Untersuchungen des Planungsbüros Wissmann erforderliche Regenrückhaltebecken nicht errichtet wurde. Nunmehr soll lediglich ausschließlich für die Fläche des Plangebietes ein Rückhaltebecken errichtet werden, ohne Einbezug der angrenzenden, bereits belasteten Flächen.

Ausweislich der wassertechnischen Voruntersuchung können scheinbar lediglich auch nur 1,447 ha von 1,608 ha der Planfläche an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden, so dass das Volumen des Rückhaltebeckens lediglich für diese Fläche ausreichend dimensioniert ist. Ein Anschluss der Flächen, die an das Plangebiet angrenzen und für welche trotz Planung kein Regenrückhaltebecken errichtet wurde, ist nicht geplant.

Hinzu kommt, dass das Regenrückhaltebecken des Plangebiets an der Südseite mit einem Ablauf- und Drosselwerk ausgestattet werden soll, welches das aufgestaute Oberflächenwasser zum Straßengraben der Thierer Straße abschlagen soll. Wie bereits oben ausgeführt, ist dieser Straßengraben nach Regenfällen oder der Schneeschmelze aufgrund seiner mangelnden Verrohrung überlastet. Dies stellt eine wesentliche Ursache für die Überschwemmungssituation auf den Grundstücken der Einwendungsführer dar. Ein zusätzlicher Zufluss von Oberflächenwasser aus dem Regenrückhaltebecken des Plangebiets in den bereits überlasteten Straßengraben der Thierer Straße würde zu einer erheblichen Verschlimmerung der Überschwemmungssituation führen.

Gleichzeitig soll der Straßengraben mit einer vorgeschalteten Mulde auch als Notablauf im Falle des Überschreitens des maximalen Volumens des Regenrückhaltebeckens fungieren. Sofern das Maximalvolumen des Regenrückhaltebeckens überschritten wird, wird der Straßengraben jedoch kein zusätzliches Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen können, da bereits das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Gebieten die Kapazität des Grabens ausnutzen wird. Auch hierdurch wird es zu einer erheblichen Verschlechterung der bereits bestehenden Überschwemmungssituation auf den Grundstücken der Einwendungsführer kommen.

Bereits in der Vergangenheit ist es zu erheblichen Schäden an den Grundstücken der Einwendungsführer durch Überschwemmungen gekommen. Im Zuge der Realisierung der Planung wird es in der Zukunft zu einer noch erheblicheren Gefährdung des Eigentums der Einwendungsführer kommen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass die Belange des Hochwasserschutzes nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

2. Die Planung verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, wodurch der Plangeber verpflichtet wird, durch die Bauleitplanung bereits vorhandene Problemsituationen zu beseitigen und ihm verboten wird, neue Problemsituationen durch eine Bauleitplanung zu schaffen, die in der Bauleitplanung ungelöst bleiben
Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 1, Rn. 115.

Die Versiegelung des Plangebiets, die Ableitung des aufgestauten Oberflächenwassers in den bereits überlasteten Straßengraben und die damit einhergehende erhebliche Verschlechterung der bereits vorhandenen Hochwassersituation, von der die Gemeinde Alfhausen bereits seit 1997 Kenntnis hat, verstoßen gegen dieses Gebot. Diese Problematik muss bereits in der Bauleitplanung gelöst werden, da die Konfliktbewältigung nicht in die spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert werden kann.

Die nötige Wasserhaltung ist weder ausreichend ermittelt noch ausreichend konzipiert. Es werden immer weitere Flächen versiegelt. Das ursprünglich festgesetzte Regenrückhaltebecken wurde mangels Fläche nicht errichtet. Um die Überschwemmungsproblematik im gesamten Gebiet zu lösen, ist es nicht ausreichend, lediglich ein Regenrückhaltebecken für das neue Plangebiet festzusetzen. Vielmehr müsste ein großes Regenrückhaltebecken errichtet werden, welches die gesamte Wasserhaltung

Wie bereits vorstehend ausgeführt, werden die planbedingten potentiellen Konflikte durch anfallendes Oberflächenwasser auch planerisch bewältigt bzw. vermieden. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich beachtet. Um Wiederholungen zu vermeiden wird ansonsten auf die vorstehende Abwägung verwiesen.

regelt; also auch der Überschwemmungssituation auf den Grundstücken der Einwendungsführer gerecht wird.

3. Die in der Bauleitplanung beabsichtigte Ausweisung neuer Bauflächen ist darüber hinaus auch nicht erforderlich.

Die Planungsbefugnis der Gemeinde steht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und wirkt damit in zweierlei Weise auf das gemeindliche Planungsermessen ein. Zum einen verpflichtet der Wortlaut des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Zugleich setzt aber der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit der Ausübung der Planungsbefugnis inhaltliche Schranken und verbietet nicht erforderliche Planungen - BVerwG, Urteil v. 17.09.2003 (4 C 14.01).

Die einzelnen Festsetzungen des Flächennutzungsplans genügen nur dann dem Maßstab der Erforderlichkeit, wenn sie im Rahmen der Gesamtkonzeption "vernünftigerweise geboten" sind - BVerwG, Urte. V. 22.01.1993(8 C 46.91).

Die Ausweisung neuer Bauflächen ist nicht erforderlich. Denn in Alfhausen existieren ausreichend Flächen, auf denen Wohnbebauung erfolgen kann, ohne dass Anwohner in einer derartigen Art und Weise beeinträchtigt werden.

In diesem Zusammenhang möchten die Einwendungsführer daran erinnern, dass mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück bereits südöstlich des Plangebietes - unmittelbar angrenzend - Wohnbauflächen

Die Samtgemeinde ist zusammen mit der Gemeinde Alfhausen der Auffassung, dass die neudargestellte Wohnbaufläche 67/2 sehr wohl städtebaulich erforderlich ist, da sie für eine ordnungsgemäße Gemeindeentwicklung unbedingt benötigt wird. Damit wird die Samtgemeinde dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen eine Angebots-, Auffang- und Entwicklungsplanung ist.²

Die Wohnbauflächendarstellungen und vorhergehenden Standortprüfungen im Bereich der engeren Ortslage von Alfhausen basieren auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (STEK), welches die Gemeinde Alfhausen bereits seit ca. 1994 für ihre engere Ortslage verfolgt und welches sich wie eine „rote Schnur“ auch durch alle relevanten Änderungen des FNP (u.a. 18., 27. u. 37. Änderung) zieht. Es wird diesbezüglich exemplarisch auf die Abbildung des STEK auf Seite 12 der Begründung zur 37. Änd. des FNP (2001) verwiesen.

Dieses STEK wurde, obwohl in der Begründung zur 67. Änd. des FNP nicht explizit dargestellt - auch in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Im geltenden FNP der SG Bersenbrück sind in der engeren Ortslage Alfhausens derzeit ca. 9,9 ha Wohnbauflächen dargestellt, die bislang noch nicht zu Wohngebieten entwickelt wurden, da sie noch von landwirtschaftlichen Betrieben benötigt werden oder bislang aus

²vgl. hierzu: Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 11. Aufl. 2009, §1 Rn10

ausgewiesen wurden, die bisher nicht ihrer angedachten Nutzung zugeführt wurden, obwohl der Eigentümer der Flächen, der Landwirt Josef Upmann, dem Vernehmen nach gewillt wäre, diese Flächen für eine Bebauung auch zur Verfügung zu stellen. Diese ausgewiesene Wohnbaufläche liegt auch näher an den vorhandenen Siedlungsbereichen und weiter weg von den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Im Gegensatz zum Plangebiet ist hier auch keine Überschreitung der Orientierungswerte der GIRL laut Gutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 07.03.2014 festzustellen.

Allein mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Im Winkel von Gartenstraße und Bahnhofstraße" wird die Gemeinde in Kürze über 50 weitere Bauplätze verfügen. Mit der nun durch die Samtgemeinde öffentlich ausgelegten Änderung des in Rede stehenden Flächennutzungsplanes sollen im „Änderungsbereich 67/1“ für den Bebauungsplan Nr. 38 „Alfhauser Kirchesch“ die Voraussetzungen für weitere ca. 50 Bauplätze geschaffen werden. In Anbetracht vorstehender Sachverhalte wird Wohnbaufläche in nächster Zeit noch vermehrt zur Verfügung zu stehen. Dies führt dazu, dass die städtebauliche Erforderlichkeit für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes für den "Änderungsbereich 67/2" verneint werden muss.

sonstigen Gründen der Gemeinde Alfhausen nicht zur Verfügung standen. Diese Wohnbauflächen wurden überwiegend auf Basis des STEK in den FNP aufgenommen.

Diese Wohnbauflächen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten auch weiterhin für die geplanten Wohnbauentwicklung geeignet und sollten daher - trotz fehlender Verfügbarkeit - auch weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt bleiben. Neben der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung und des prognostizierten Flächenbedarfs liegt der Hauptgrund für eine Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung in dem dadurch gegebenen Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit bereits im FNP dargestellter Wohnbauflächen wurde eine Neudarstellung von ebenfalls städtebaulich geeigneten und verfügbaren Wohnbauflächen erforderlich. Dementsprechend wurden die Wohnbaufläche 67/2 dargestellt, um den vorhandenen Bedarf kurzfristig abdecken zu können.

Hierdurch erhält die Gemeinde Alfhausen die Möglichkeit zu der dringend erforderlichen Auffangplanung.

Aktuell haben sich auf die 9 zu vergebenden Bauplätze im B-Plan Nr. 40 schon 18 Bewerber gemeldet, woraus deutlich wird, dass eine hohe Nachfrage an Wohngrundstücken besteht.

Die mit der 27. Änderung neudargestellten Wohnbauflächen standen zu Beginn des Verfahrens zur 67. Änd. FNP und des B-Plans Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen nicht zur Verfügung. Die diesbezüglichen Anfragen der Gemeinde Alfhausen beim Eigentümer blieben ohne Erfolg.

Die Information, dass die Flächen nun offensichtlich doch von Seiten des Eigentümers angeboten werden, wird an

die Gemeinde Alfhausen weitergeleitet und kann so bei künftigen Wohnbauentwicklungen berücksichtigt werden. Auf das vorliegende Planverfahren hat diese Information jedoch keinen Einfluss mehr.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Hinblick auf den Umfang neu darzustellender Wohnbauflächen neben dem voraussichtlich entstehenden Bedarf ferner auch die Verfügbarkeit von Grundstücken zu berücksichtigen ist. Bei ansonsten städtebaulich sinnvollen Wohnbauflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, ist die Verfügbarkeit der Grundstücke zu angemessenen Preisen nicht gewährleistet.

Zur Sicherung der erforderlichen Wohnbauentwicklung sollte daher ein angemessener Pool an Eignungsflächen geschaffen werden. Nur so kann kontraproduktiven Bodenspekulationen und im Ergebnis überhöhten Grundstückspreisen entgegengewirkt werden. Nur dadurch kann die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gefördert und gesichert werden.

Die Gemeinde Alfhausen hat die Anregungen des Landkreises aber auch der privaten Eingeber aufgegriffen und bei ihrem Ortsplaner eine Aktualisierung des Wohnbauflächenkonzeptes mit Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahre 2030 sowie mit einer Standortdiskussion in Auftrag gegeben.³ In diesem Konzept wird ein Bedarf von 16,5 ha (Prognosemodell 1) bzw. 20,4 ha (Prognosemodell 2) Wohnbauflächen ermittelt.

Die maßgeblichen Parameter in der Prognose sind die Bevölkerungszahl 2030 auf Basis der Bevölkerungsentwicklung des gesamten Landkreises Osnabrück, die durchschnittliche Haushaltsgröße 2030,

³ Planungsbüro Dehling & Twisselmann: „Wohnbauflächenkonzept 2030 mit Prognosen zum Wohnbauflächenbedarf und Standortdiskussion, Gemeinde Alfhausen“ - Entwurf - , Osnabrück, 09.03.2015

der Wohnflächenbedarf pro Person 2030, der vorhandene Wohnungsbestand 2013 und ein Faktor für den „Planungsspielraum“.

Der aktuelle Entwurf des Wohnbauflächenkonzepts Alfhausen 2030 untermauert dabei auch die Erforderlichkeit und Abgewogenheit der vorliegenden Bauleitplanung:

„Für das Gemeindegebiet sind im FNP die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB).

Wie in dieser Abhandlung dargelegt, besteht in der Gemeinde Alfhausen bis zum Jahre 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von 16,5 ha (Prognosemodell 1) bzw. 20,4 ha (Prognosemodell 2). Es wird daher der Gemeinde Alfhausen ausdrücklich empfohlen, entsprechend dieser Prognoseergebnisse für eine hinreichende zusätzliche Darstellung von mindestens 6,5 ha Wohnbauflächen im FNP Sorge zu tragen.

Ein entsprechender erster Beitrag hierzu wird aktuell durch die ca. 3,5 ha neuen Wohnbauflächen der 67. Änd. des FNP geleistet. Auch wenn hier die Flächen des Änderungsbereichs 67/1 noch nicht zur Verfügung stehen, sollten u.a. aufgrund des o.g. Vorkaufsrechts sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten die Wohnbauflächen des Änderungsbereichs 67/1 dargestellt werden.“(Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030, S. 15)

Der von den Eingebnern angeführte B-Plan Nr. 38 „Alfhäuser Kirchesch“ ist identisch mit dem Änderungsbereich 67/1 und hat eine Fläche von ca. 2,1 ha. Hier wären nach einem ersten Bebauungskonzept rd. 25 Wohnbaugrundstücke zu realisieren. Das von der Gemeinde Alfhausen begonnene Bebauungsplanverfahren wurde allerdings aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit vorerst eingestellt.

Ganz aktuell sind im Bereich Bahnhofstraße / Gartenstraße, nördlich des Bahnhofs, tlw. weitere im FNP dargestellte Wohnbauflächen sowie hieran östlich angrenzende Entwicklungsflächen verfügbar. Daher

beabsichtigt die Gemeinde Alfhausen hier kurzfristig ebenfalls ein Wohngebiet mit ca. 50 Baugrundstücken zu realisieren, um den bestehenden Wohnbaubedarf abdecken zu können.

Auf das vorliegende Planverfahren hat diese Planungsabsicht jedoch keinen Einfluss mehr.

Es wird darauf hingewiesen, beide vorgenannten Bereiche (BP 38 „Alfhauser Kirchesch“, Baugebiet Bahnhofstraße/Gartenstraße, nördlich des Bahnhofs) nach dem aktuellen Entwurf des Wohnbauflächenkonzepts Alfhausen 2030 als städtebaulich geeignet eingestuft sind und zur Abdeckung des bis 2030 prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs dienen sollen.

Da das Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030 (Entwurf, 09.03.2015) hier nicht vollständig wiedergegeben werden kann, soll es Bestandteil der Planunterlagen zur vorliegenden 67. Änd. des FNP werden. Ferner soll die Begründung um Angaben aus dem Wohnbauflächenkonzept ergänzt werden.

Grundsätzlich wurde auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Alternativenprüfung durchgeführt. Nach den hierzu vorliegenden Erkenntnissen, u.a. bezüglich etwaiger sich wesentlich unterscheidender Lösungen und in Betracht kommender anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist jedoch festzustellen, dass derzeit kein geeigneter Alternativstandort zur Verfügung steht.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen

unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“

Gerade nach dem Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, haben Samtgemeinde und Gemeinde Alfhausen, aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeiten grundsätzlich geeigneter Flächen, Standortbewertungen durchgeführt. Aufgrund fehlender Alternativen konnte daher i.d.R. auch keine breit angelegte Alternativenprüfung durchgeführt werden.

Mit der im aktuellen

Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030 und hier tlw. wiedergegebenen Standortdiskussion wird dieser Sachverhalt nochmals nachvollziehbar und hinreichend ausführlich dargelegt.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Alfhausen, wie auch in der Samtgemeinde Bersenbrück generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehenden Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

4. Die vorliegende Planung fügt sich nicht in den städtebaulichen Zusammenhang.

Aus städtebaulicher Sicht erheben die Einwendungsführer gegen die vorliegende Planung Bedenken, da sie einen Siedlungsansatz abgesplittert von inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen bildet. Wohnbauflächen sollte jedoch im unmittelbaren Wohnbebauungsflächen direkt am Ortsrand erfolgen.

Der aktuelle Entwurf des Wohnbauflächenkonzepts Alfhausen 2030 enthält, ergänzend zu den bereits im Auslegungsexemplar der Begründung enthaltenen Ausführungen zur Standortbegründung des Änderungsbereichs 67/2, folgende Standortdiskussion:

„W 67/2, ca. 1,3 ha, nördlich Thiener Straße (K 107) und westlich „Wiesenweg“

[Redaktioneller Hinweis: Die Stellungnahme enthält im Anhang 4 Seiten DIN A 4 mit insgesamt 9 Fotos, die überflutete tlw. bebaute Wohngrundstücke und sonstige überflutete Flächen zeigen. Die Seiten sind tlw. datiert mit den Jahreszahlen 1999 u. 2011.]

Vorteile:

- *Der Bereich ist im STEK 2001 als Entwicklungsbereich Wohnen (Pfeildarstellung) enthalten und baulich vorgeprägt.*
- *Der Bereich wird in der laufenden 67. Änd. FNP als Wohnbaufläche dargestellt und im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. [Derzeit haben sich auf die 9 zu vergebenden Bauplätze im B-Plan Nr. 40 schon 18 Bewerber gemeldet, woraus deutlich wird, dass eine hohe Nachfrage an Wohngrundstücken besteht.]*
- *Der Bereich bietet die Möglichkeit, die*

bestehenden Wohnbereiche am Westrand der engeren Ortslage - u.a. B-Plan Nr. 29 „Im Winkel zwischen Thiener Straße und Wiesenweg“ - zu erweitern.

- *Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.*
- *Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.*
- *Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.*
- *Die Flächen stehen der Gemeinde Alfhausen zur Verfügung.*

Einschränkungen:

- *Die Flächen sind tlw. durch Verkehrsimmissionen von der K 107 und durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet.“ (Wohnbauflächenkonzept Alfhausen 2030, S. 12 ff.)*

Nach den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass auch die Wohnbaufläche 67/2 nach städtebaulichen Gesichtspunkten - insbesondere bei Beachtung der Planungsziele und -leitlinien nach § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB - sowie unter Berücksichtigung des jeweiligen Konfliktpotentials grundsätzlich als städtebaulich geeignet und damit als geeignet zur Darstellung im FNP einzustufen ist.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.

b) Feststellungsbeschluss:

Die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück mit Begründung und Umweltbericht wird beschlossen und ist dem Landkreis Osnabrück mit dem Antrag auf Genehmigung vorzulegen.

1. Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

2. Beteiligte Stellen:

Sachverhalt:

Mit der 67. Änderung des FNP sollen in der Mitgliedsgemeinde Alfhausen die beiden nachstehend beschriebenen **Wohnbauflächen** dargestellt werden (sh. auch beigefügte Planzeichnung – Anlage 1). Der Aufstellungsbeschluss für diese Änderung des FNP wurde vom Samtgemeindeausschuss in seiner Sitzung am 02.10.2012 gefasst.

67/1

Der Geltungsbereich zur Größe von ca. 2,13 ha liegt westlich der „Eduard-Sudendorf-Straße“ zwischen der Straße „Am Bahnhofesch“ im Norden und der „Gosestraße“ (L 76) im Süden.

67/2

Der Geltungsbereich zur Größe von ca. 1,36 ha liegt am Westrand der bebauten Ortslage, unmittelbar westlich der Straße „Wiesenweg, zwischen der Straße „Thiener Esch“ im Norden und der Thiener Straße (K 107) im Süden.

Nachdem das Aufstellungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, kann jetzt die Abwägung der vorgetragenen Bedenken und sonstigen Anregungen vorgenommen und im Anschluss daran der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 03.02.2015 in Bezug auf die Erforderlichkeit der Darstellung weiterer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan hat das Planungsbüro Dehling & Twisselmann das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Alfhausen aus dem Jahre 1994 aktualisiert und zum Wohnbauflächenkonzept 2030 (Entwurf) fortgeschrieben (sh. Anlage 2). In dem Abwägungsvorschlag sind entsprechende Begründungen für den festgestellten Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahre 2030 aufgenommen worden. Es ist für eine langfristige Ortsentwicklungsplanung sehr wichtig, geeignete Flächen mit einer entsprechenden Zweckbestimmung im FNP darzustellen. Nicht zuletzt steht einer Gemeinde erst bei im FNP dargestellten Wohnbauflächen ein Vorkaufsrecht zu und ermöglicht damit eine Sicherung dieser Flächen im Falle eines Verkaufs.

Zu den privaten Bedenken und Anregungen der „Anliegergemeinschaft Wiesenweg“ zum Änderungspunkt 67/2, die sich insbesondere auf die Oberflächenentwässerung beziehen, wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 40 „Thiener Esch“ wassertechnische Untersuchungen vorgenommen und mit den vorgesehenen Maßnahmen (u.a. ein zusätzliches Regenrückhaltebecken) wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen.

gez. Dr. Baier
(Samtgemeindebürgermeister)

gez. Heidemann
(Fachdienstleiter III)