

Landkreis Osnabrück

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“**

Vorentwurfsbegründung

**zur frühzeitige Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 220304
Datum: 2021-05-31

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	1
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich.....	2
4	Bestandssituation	3
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
5.2	Flächennutzungsplan	3
5.3	Bebauungspläne.....	3
6	Standortbegründung	4
7	Klimaschutz.....	4
8	Städtebauliche Planungsziele.....	5
9	Städtebauliche Festsetzungen.....	5
10	Örtliche Bauvorschriften	7
11	Immissionsschutz.....	7
11.1	Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe)	7
11.2	Landwirtschaftliche Immissionen.....	7
12	Technische Erschließung.....	8
13	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	8
13.2	Eingriff / Ausgleich	9
13.3	Artenschutz.....	9
13.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	9
14	Abschließende Erläuterungen.....	9
14.1	Höchstspannungsnetz	9
14.2	Wasserschutzgebiet	10
14.3	Altlasten	10
14.4	Denkmalschutz	11
14.5	Erschließungskosten	11
14.6	Bodenordnung und Realisierung	11
14.7	Städtebauliche Zahlen und Werte	11
15	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag.....	12
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	12

GESONDERTER BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2020-03-23)

ANLAGEN

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2021-04-22)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bissendorf, Kirchplatz 1, D-49143 Bissendorf (Telefon: +49 5402 404-0, Fax: +49 5402 404-133, Email: info@bissendorf.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

HINWEIS

Bis zur förmlichen Beteiligung werden noch folgende Unterlagen, Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag
- Verträglichkeitsgutachten zur Einzelhandelsentwicklung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-05-31
Proj. Nr. 220304

Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Gärtnerei Haucap befindet sich seit mehreren Jahrzehnten im Ortsteil Natbergen an der Straße „Auf der Heide“ und hat sich dort immer weiterentwickelt. Für die Gärtnerei besteht seit mehreren Jahren ein nachdrücklicher Bedarf zur Ausweitung der Produktionsanlagen sowie der Verkaufsflächen, um somit zu einer zeitgemäßen und marktgängigen Größenordnung zu gelangen und dadurch im Wettbewerb langfristig bestehen zu können.

Zuletzt hat der Landkreis Osnabrück mit Datum vom 29. August 2016 durch Bauvorbescheid die Erweiterung des Gärtnereibetriebes mit Produktion, Verkauf, Werkhalle und Parkplatz bauplanungsrechtlich zugelassen. Die Gültigkeit des Bauvorbescheides wurde vom Landkreis Osnabrück mit Schreiben vom 15. August 2019 bis zum 31. August 2022 verlängert. Somit kann sich die Gärtnerei Haucap am vorhandenen Standort wesentlich erweitern.

Der Inhaber der Gärtnerei zieht allerdings eine Verlagerung des Betriebs an einen verkehrsgünstigen Standort im Bereich „Auf der Heide/Lüstringer Straße“ vor. Die erforderlichen Flächen stehen für eine Ansiedlung des Gartenfachmarkts mit Produktion und Stellplatzanlage zur Verfügung. Eine Auslagerung der Gärtnerei ist aus Sicht der Gemeinde Bissendorf städtebaulich sinnvoll, da die umliegenden Wohngebäude an der Straße „Auf der Heide“ künftig nicht mehr durch den betriebsbezogenen Kunden- und Lieferverkehr belastet werden. Zudem bieten sich die Flächen des bestehenden Gärtnereistandorts einschließlich der zulässigen Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Entwicklung an; u.a. mit diesem Planungsziel wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 163 für die westlich angrenzenden Bereiche „Auf der Heide/Langenbrink“ aufgestellt.

Die konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig, da hier nicht die Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse im Vordergrund steht (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Zur Verwirklichung der bestehenden Bau- und Investitionsabsichten ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der vorrangig privatwirtschaftlich motivierten Planungsintention soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Verkaufsfläche besteht ein Steuerungsbedarf, um sicherzustellen, dass in der Gemeinde Bissendorf und ihren Nachbargemeinden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Zudem soll im Rahmen des Bebauungsplans eine dem Vorhaben und seinem städtebaulichen Umfeld angemessene städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Ferner sind die Erschließung und verkehrliche Anbindung des Vorhabens sicherzustellen. Außerdem müssen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in der Vorhabenplanung Berücksichtigung finden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat nach pflichtgemäßem Ermessen am beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zu folgen und den Bebauungsplan Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 47. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und umfasst außerdem den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag.

Gegenüber einem „Angebotsbebauungsplan“ können mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden.

Es ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und einer förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Beschluss des Rates/Verwaltungsausschusses der Gemeinde Bissendorf vom durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs nebst Begründung und Fachgutachten werden alle Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Die Gemeinde holt parallel dazu die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, Teil der Gemarkung, Flur ... und umfasst die Flurstücke

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Bauernschaft Natbergen mit einer Größe von rund 5,17 ha und wird über die Straße „Auf der Heide“ erschlossen. Die Fläche ist aufgrund der Lage im Hasetal weitgehend eben, fällt aber zum nördlich gelegenen „Rosenmühlenbach“ leicht ab. Die bestehende Geländehöhe liegt bei etwa 70 m über Normalhöhennull (NHN). Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich neben der Bauernschaft Natbergen an der „Lüstringer Straße“ noch einzelne weitere Wohngebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich an der Straße „Auf der Heide“. Daneben ist das nähere Umfeld durch weitere landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Bereich der Einmündung der Straße „Auf der Heide“ in die „Lüstringer Straße“ befindet sich eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen, die im Schulbusverkehr bedient wird.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm am Rande eines Vorranggebiets für Freiraumfunktionen, eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft sowie eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung.

Zudem liegt das Plangebiet vollständig in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie einem Vorsorgegebiet für Erholung. Im Übrigen führt der „Haseuferweg“ als regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) am Plangebiet entlang.

Die Gemeinde Bissendorf wird auf Grundlage eines noch zu erstellenden Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens bei der zuständigen Landesplanungsbehörde rechtzeitig um raumordnerische Beurteilung der hier anstehenden Einzelhandelsgroßprojekt bitten.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bissendorf als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans. Dies erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplans im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung.

5.3 Bebauungspläne

Weder für das Plangebiet noch die nähere Umgebung liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne oder anderweitige, rechtsverbindliche Satzungen gemäß Baugesetzbuch vor.

Für die westlich angrenzenden Bereiche „Auf der Heide/Langenbrink“ ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 „Natbergen-Auf der Heide“ geplant. Durch den Bebauungsplans Nr. 163 sollen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Natberger Heide“ sowie die Außenbereichssatzung "Auf der Heide/Langenbrink" überplant werden, um eine Nachverdichtung bestehender Wohnsiedlungsbereiche sowie eine wohnbauliche Nachnutzung des bestehenden Gärtnereistandorts zu ermöglichen. Daneben wird eine Einbeziehung unbebauter, erschlossener Flächen an der Straße „Auf der Heide“ zum Zwecke einer wohnbaulichen Entwicklung geprüft.

6 Standortbegründung

Die Gemeinde Bissendorf ist grundsätzlich bemüht, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für städtebauliche Entwicklungen in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben. Auch bei der Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen nimmt die Gemeinde Bissendorf so weit wie möglich Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange.

Im Rahmen der Abwägung wird hier allerdings dem primären Planungsziel der Vorrang eingeräumt, wonach die Verlagerung der Gärtnerei ermöglicht und die umliegenden Wohngebäude vom betriebsbezogenen Verkehr entlastet werden sollen. Der Gemeinde Bissendorf ist bewusst, dass die Planung zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Gärtnerei nach positiv beschiedenem Bauvorbescheid derzeit bereits am bestehenden Standort unter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wesentlich erweitern könnte. Insofern ist die im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans ermöglichte Flächeninanspruchnahme zu relativieren. Zudem werden die Flächen für die Verlagerung der Gärtnerei von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich „Auf der Heide/Lüstringer Straße“ bieten sich für die Auslagerung der Gärtnerei besonders an, da sie verkehrsgünstig an der „Lüstringer Straße“ (K321) gelegen sind und dadurch dem Betrieb eine deutlich bessere Repräsentation ermöglichen. Zudem ändert sich der Anfahrtsweg für die Kunden nicht, da sich die Flächen im Nahbereich des etablierten Standorts an der „Natberger Heide“ befinden. Im Übrigen muss der Betrieb auf Flächen am Ortsrand verbleiben, da am neuen Standort auch weiterhin wie bislang auch Erzeugung gartenbaulicher Produkte erfolgen soll. Eine Verlagerung in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder auch in ein benachbartes Gewerbegebiet ist aufgrund der dortigen Grundstückspreise und des hohen Flächenbedarfs nicht möglich.

7 Klimaschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

8 Städtebauliche Planungsziele

Mit der Aufstellung des hier anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Auslagerung bestehender Gärtnerei Haucap zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung (insbesondere Kunden- und Lieferverkehre),
- Errichtung eines großflächigen Gartenfachmarkts in räumlicher Nähe zur „Lüstringer Straße“ (K321),
- Vermeidung unzulässiger Beeinträchtigungen umliegender Wohnbebauung durch gewerbliche Schallimmissionen,
- Orientierung des Baukörpers zur „Lüstringer Straße“ hin,
- Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion,
- Gewährleistung der Einzelhandelsverträglichkeit durch Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche,
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze,
- Freihaltung einer Kabeltrasse für 380 kV-Erdkabel entlang der „Lüstringer Straße“,
- Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang der „Lüstringer Straße“,
- schadlose Ableitung des Niederschlagswassers,
- Sicherstellung der ökologischen und landschaftsbildbezogenen Verträglichkeit des Vorhabens.

9 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mittels Festsetzung der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ wird sichergestellt, dass hier ausschließlich ein Fachmarkt für Gartenbedarf zulässig ist.

Durch die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal m² sowie des Verkaufsflächenanteils für zentrenrelevante Sortimente auf maximal % können negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel vermieden werden.

Für den Betrieb des Gartenfachmarkts sind weitere bauliche Anlagen wie Kundenbistro mit Außenterrasse, Gewächshäuser, Lagerräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen erforderlich. Diese Nutzungen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundfläche (GR) von 16.000 m² sowie der Zahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoss, Höchstgrenze) orientieren sich an den konkreten Bauabsichten zur Verlagerung des Gartenfachmarkts im Sinne der Vorhabenplanung.

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf ... m über Normalhöhennull (NHN) können Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Nachbarschaftskonflikte vermieden werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf einer Höhe von ... m über NHN liegt, kann damit eine Gebäudehöhe von ca. ... m realisiert werden.

Bauweise, Baugrenzen

Im Hinblick auf die konkreten Bauabsichten gilt die abweichende Bauweise, wodurch Gebäudelängen von über 50 m ermöglicht werden sind. Um Beeinträchtigungen angrenzender Flächen zu vermeiden, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den konkreten Bauabsichten und sind flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der „Lüstringer Straße“ werden Flächen für die Verlegung von 380 kV-Erdkabeln freigehalten. Daher sind hier jegliche Versiegelungen, Gebäude aller Art sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur räumlichen Abschirmung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung an der Straße „Auf der Heide“ sind Stellplätze ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen südlich des geplanten Gartenfachmarkts in Ausrichtung zur „Lüstringer Straße“ zulässig. Die festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert, so dass die nach der Landesbauordnung erforderliche Anzahl an Einstellplätzen hier vollständig untergebracht werden kann.

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Straße „Auf der Heide“ verkehrlich erschlossen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der „Lüstringer Straße“ (K321) nicht zu beeinträchtigen, sind hier keine grundstücksbezogenen Ein- und Ausfahrten zulässig.

Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf ist weder eine Linksabbiegespur in der „Lüstringer Straße“ noch ein Ausbau der Straße „Auf der Heide“ erforderlich, da keine deutliche Zunahme der Kfz-Verkehre zu erwarten ist. Auch eine Beeinträchtigung des regionalbedeutsamen Radwanderwegs ist nicht zu erwarten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stellplatzanlagen sind je angefangene zehn Stellplätze durch Baumpflanzungen sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

10 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll eine Dominanz des öffentlichen Straßenraums durch verschiedene Werbeanlagen verhindert werden, wodurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Dadurch können negative Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sowie das Orts- und Landschaftsbild vermindert werden.

Einfriedungen

Um die Eingrünung des Plangebiets zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sind straßenseitige Einfriedungen vornehmlich durch lebende Hecken auszubilden. Bei Verwendung von Holz- bzw. Metallzäunen ist zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung vorzusehen.

11 Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe)

Verkehrliche Schallimmissionen

Von der „Lüstringer Straße“ (K 321) wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Durch eine schalltechnische Beurteilung wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - bewertet als Gewerbegebiet - im Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind daher keine Festsetzungen zum Lärmschutz für Büros im Bebauungsplan erforderlich.

Gewerbliche Schallimmissionen

Bei Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele zur Errichtung des Gartenfachmarkt gehen gewerbliche Schallemissionen insbesondere von den Stellplätzen, dem Anlieferungsbereich, der Wärmepumpe sowie der Terrasse des Bistros aus. Die Immissionssituation wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorgesehenen Betrieb des Gartenfachmarkts die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Umfeld eingehalten werden. (s. Anlage)

11.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

Etwa 400 m südwestlich des Plangebiets befindet sich an der „Lüstringer Straße“ ein Betrieb mit emissionsrelevanter Tierhaltung (Rinderhaltung). Zur Prüfung der Belastung des Plangebiets durch Geruchsmissionen kann das Gutachten zum südöstlich gelegenen

Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ vom September 2019 aufgrund der Aktualität herangezogen werden. Nach diesem Gutachten ergeben sich für das Plangebiet auch unter Berücksichtigung des angedachten Ausbaus der besagten Hofstelle keine Anhaltspunkte für eine unzulässige Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen. Aus den vorgenannten Gründen ist die Erarbeitung eines Geruchsgutachtens aus Sicht der Gemeinde Bissendorf nicht erforderlich.

12 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Leitungen in der Straße „Auf der Heide“ sichergestellt. Dies gilt auch für die Telekommunikation.

Oberflächenentwässerung

Den gesetzlichen Vorgaben zufolge ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Die geregelte Entsorgung des Oberflächenwassers wird bis zur förmlichen Beteiligung mittels wasserwirtschaftlicher Vorplanung nachgewiesen.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation (Druckrohrleitung) dem Klärwerk zugeleitet.

Abfallbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung des Hausmülls erfolgt über die örtliche Müllabfuhr; etwaige Sonderabfälle sind gesondert zu entsorgen.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich - durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

13 Berücksichtigung der Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

13.2 Eingriff / Ausgleich

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

13.3 Artenschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Höchstspannungsnetz

Die Amprion GmbH plant im Plangebiet eine 380 kV-Kabeltrasse zwischen Wehrendorf (Gemeinde Bad Essen, Landkreis Osnabrück) und Gütersloh (Kreis Gütersloh, Nordrhein-Westfalen). Es ist nach derzeitigem Planungsstand nicht auszuschließen, dass sich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ein Trassenkorridor innerhalb des Plangebiets ergeben könnte (Vorzugsvariante aus Raumordnungsverfahren).

Der Bau dieser 380 kV-Höchstspannungsleitung ist ein Vorhaben, für das nach Nr. 16 der Anlage zu § 1 Abs. 1 des Energieleitungsausbaugesetzes (EnLAG) ein vordringlicher Bedarf besteht. Die Verbindung dient der regionalen Versorgung und der Übertragung der in Norddeutschland erzeugten Windenergie in Richtung Süden.

Mit der Änderung des Energieleitungsausbaugesetzes (EnLAG) vom 21.12.2015 wurde die Leitung Wehrendorf - Gütersloh als Pilotvorhaben für eine Teilerdverkabelung festgelegt. Eine Teilerdverkabelung ist bei Annäherungen an Wohngebäude, aus naturschutzrechtlichen Gründen und bei Querungen von Bundeswasserstraßen möglich.

Im Rahmen erster Abstimmungen mit Vertretern der Amprion GmbH ist deshalb vereinbart worden, dass ein ausreichender Korridor am südlichen Rand des Plangebiets zur Realisierung der geplanten Erdverkabelung von Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhalten ist.

14.2 Wasserschutzgebiet

Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Düstrup-Hettlich“ (nordöstlicher Rand der weiteren Schutzzone III). Um den vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung Düstrup-Hettlich vom 20.11.1993 weitergehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Die Festsetzungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung des hier anstehenden Bebauungsplans nach der Schutzgebietsverordnung wird durch die Gemeinde Bissendorf rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück gestellt.

14.3 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Oktober 2020) befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altstandorte oder Altablagerungen.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Einflussbereich der Altablagerung „Natberger Egge“ (Altlastenkatasternummer 459.012.4014). Diese Altablagerung ist aus der Verfüllung eines großen und tiefen Kalksteinbruches hervorgegangen, wobei überwiegend Bauschutt, Straßenaufbruch, Bodenaushub und Stahlwerksschlacken, vereinzelt aber auch Hausmüll, abgelagert worden sind. Seit etwa 2005 ist ein Großteil der Fläche rekultiviert und wird forstwirtschaftlich genutzt.

Auf einem benachbarten Baugrundstück südlich des Plangebiets ist eine Altlastenverdachtsfläche im Geodatenserver des Landkreises Osnabrück erfasst („Lüstringer Straße 27“). Der Gemeinde Bissendorf sind keine Auswirkungen dieses Altstandorts bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

Grundsätzlich gilt, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen sind.

Soweit sich Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern bei Bauarbeiten zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz aus vorgenannten Gründen notwendig.

14.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf werden Denkmalschutzbelangen durch die hier anstehende Planung nicht berührt. Innerhalb der Bauerschaft sind drei Gebäude in der Denkmalliste des Landkreises Osnabrück als Einzelobjekt im Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt:

- „Lüstringer Straße 31“ (Speicher)
- „Lüstringer Straße 35“ (Haupthaus)
- „Natberger Straße 1“ (Speicher)

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

14.5 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen betreffen das einzelne Bauvorhaben und werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Gemeinde Bissendorf keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

14.6 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

14.7 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	5,17 ha
2.	Straßenverkehrsflächen („Auf der Heide“)	4 %	0,20 ha
3.	Nettobauland (SO-Gebiet)	96 %	4,97 ha

15 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist und der die folgenden Unterlagen umfasst:

- Vorhabenbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde Bissendorf und dem Vorhabenträger geschlossen worden. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bissendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-05-31

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister