

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Flächennutzungsplan,
48. Änderung**

(„Natbergen - Auf der Heide“)

Vorentwurfsbegründung

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

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 220247
Datum: 2021-05-31

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsziele	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Bestandssituation	3
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungsplan / Außenbereichssatzung.....	4
4.4	Städtebauliche Voruntersuchung	5
4.5	Bauvorbescheid (Gartenbaubetrieb)	5
5	Innenentwicklung / Landwirtschaftliche Belange	5
6	Planungsanlass und -erfordernis	5
7	Planungsvarianten	7
8	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	13
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2	Grünflächen	13
8.3	Flächen für die Landwirtschaft	13
9	Erschließung	14
9.1	Verkehrliche Erschließung	14
9.2	Technische Erschließung.....	14
10	Immissionsschutz.....	15
10.1	Verkehrliche Schallimmissionen	15
10.2	Gewerbliche Schallimmissionen	15
10.3	Immissionen aus der Landwirtschaft.....	15
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	16
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	16
11.2	Eingriff / Ausgleich	16
11.3	Artenschutz	16
11.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	16
12	Klimaschutz.....	16
13	Abschließende Erläuterungen.....	16
13.1	Höchstspannungsnetz.....	16
13.2	Überschwemmungsgebiet.....	17
13.3	Wasserschutzgebiet.....	17
13.4	Altlasten	17
13.5	Denkmalschutz	18
13.6	Städtebauliche Zahlen und Werte	19
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	19

GESONDERTER BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2021-04-12)

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 der Flächennutzungsplanänderung werden noch folgende Unterlagen, Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag inkl. Versickerungsnachweis

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-05-31
Proj Nr. 220247

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 Allgemeine Planungsziele

Im Ortsteil Natbergen befindet sich im Bereich „Auf der Heide“ / „Langenbrink“ eine lockere Bestandsbebauung, für die in Teilen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Natberger Heide“ und die rechtsverbindliche Außenbereichssatzung „Auf der Heide/Langenbrink“ vorliegen. Im Rahmen der hier anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans soll eine behutsame und maßvolle Ergänzung und Abrundung dieses Siedlungsbereiches zur Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke auf derzeit unbeplanten, erschlossenen Flächen vorbereitet werden. Dabei soll auch eine städtebaulich sinnvolle, wohnbauliche Nachnutzung des bestehenden Geländes eines Gartenbaubetriebs vorbereitet werden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat am beschlossen, die 48. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 163 „Natbergen – Auf der Heide“ aufgestellt.

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 zur öffentlichen Auslegung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Natbergen und weist eine Größe von rund 21 ha auf. Innerhalb des Plangebiets liegen zwei zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche. Im Westen befinden sich im Bereich „Langenbrink“ rund 25 Wohngebäude. Im Norden befinden sich

im Bereich „Auf der Heide“ / „Am Strothebach“ rund 35 Wohngebäude nebst öffentlichem Kinderspielplatz. Daneben liegt eine lockere, dörflich geprägte Bestandsbebauung mit rund 20 Wohngebäuden im Osten des Plangebiets vor. Die Wohnbaugrundstücke verfügen vielfach über sehr große Grundstückstiefen mit einem hohen Grünanteil und sind überwiegend mit freistehenden, optisch eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und „klassischem“ Satteldach bebaut. Des Weiteren befinden sich zwei Gartenbaubetriebe unterschiedlicher Größenordnung im Plangebiet. Die übrigen Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet wird im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 überwiegend als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Der Bereich nördlich der Straße „Auf der Heide“ ist als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Der Verlauf des „Haseuferwegs“ ist als regionalbedeutsamer (Rad-)Wanderweg eingetragen. Angrenzend an das Plangebiet sind Vorranggebiete für Freiraumfunktionen und für Natur und Landschaft ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bissendorf ist für den Wohnsiedlungsbereich „Auf der Heide“ / „Am Strothebach“ ein Wohnbaufläche ausgewiesen. Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Soweit die wirksame Flächennutzungsplandarstellung im Geltungsbereich dieser Änderungsplanung Flächen für Wald darstellt, so ist in der Örtlichkeit defacto kein Wald vorhanden. Es bestehen hier auch keine konkreten Absichten zu einer Aufforstung.

4.3 Bebauungsplan / Außenbereichssatzung

Für den Wohnsiedlungsbereich „Auf der Heide“ / „Am Strothebach“ liegt der Bebauungsplan Nr. 2 „Natberger Heide“ vor (rechtsverbindlich seit Juni 1966). Der Bebauungsplan setzt Kleinsiedlungsgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,2 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig festgesetzt. Die rückwärtigen Flächen sind als landwirtschaftliche bzw. land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt. Es sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig, die in offener Bauweise errichtet werden.

Für den Wohnsiedlungsbereich „Langenbrink“ liegt die Außenbereichssatzung „Auf der Heide/Langenbrink“ vor (rechtsverbindlich seit November 1996). Nach den näheren Bestimmungen der Satzung sind Neubauten in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße muss mindestens 750 m² betragen.

4.4 Städtebauliche Voruntersuchung

Die Gemeinde Bissendorf hatte das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst im Jahr 2019 mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Voruntersuchung nebst naturschutzfachlicher Ersteinschätzung zur Prüfung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung im Bestand, einer darüber hinaus gehenden behutsamen und maßvollen Ergänzung und Abrundung der locker bebauten, dörflich geprägten Siedlungsbereiche sowie der Auslagerung des Gartenbaubetriebs beauftragt.

Im Ergebnis dieser Voruntersuchung wird festgestellt, dass der Bereich „Natbergen – Auf der Heide“ grundsätzlich für eine Nachverdichtung im Bestand, eine darüber hinaus gehende behutsamen und maßvollen Ergänzung und Abrundung Wohnsiedlungsentwicklung der locker bebauten, dörflich geprägten Siedlungsbereiche sowie eine Auslagerung des Gartenbaubetriebs geeignet ist.

4.5 Bauvorbescheid (Gartenbaubetrieb)

Zuletzt hat der Landkreis Osnabrück mit Datum vom 29. August 2016 durch Bauvorbescheid die Erweiterung des deutlich größeren Gartenbaubetriebes im östlichen Bereich des Plangebiets 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 der Gartenbaubetrieb am vorhandenen Standort wesentlich erweitern.

5 Innenentwicklung / Landwirtschaftliche Belange

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. Die Gemeinde Bissendorf beabsichtigt daher, innerhalb der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche im Bereich „Auf der Heide / Langenbrink“ dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach Möglichkeiten der Nachverdichtung durch zusätzlichen Baumöglichkeiten in „zweiter Reihe“ zu entsprechen.

Neben den Möglichkeiten einer Nachverdichtung widmet sich die Gemeinde Bissendorf hier der Fragestellung, inwieweit weitere Bebauungsmöglichkeiten durch behutsame und maßvolle Ergänzung und Abrundung des locker bebauten, dörflich geprägten Siedlungsbereichs sowie durch Auslagerung der angrenzenden Gärtnerei geschaffen werden können. Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf ist die Heranziehung zur wohnbaulichen Entwicklung städtebaulich sinnvoll, da die in Rede stehenden Außenbereichsflächen erschlossenen und durch entsprechend baulich vorgeprägt sind. Im Übrigen kann eine Zerschneidung landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden, da hier nur die vollerschlossenen Randbereiche derjenigen Außenbereichsflächen an vorhandenen öffentlichen Straßen in einer Bauzeile wohnbaulich entwickelt werden sollen.

6 Planungsanlass und -erfordernis

In der Vergangenheit sind bei der Gemeinde Bissendorf verschiedene Anfragen von Anliegern nach zusätzlichen Baumöglichkeiten im Bereich „Auf der Heide“, „Am Strothebach“ und „Langenbrink“ im Ortsteil Natbergen eingegangen. Für den Bereich gelten verschiedene bauplanungsrechtliche Grundlagen, wie der Bebauungsplan Nr. 2 „Natberger Heide“, die Außenbereichssatzung „Auf der Heide/Langenbrink“ oder der Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Außerdem sind die bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke teilweise sehr groß. Aufgrund der aufwendigen Pflegearbeiten und dem geringen Angebot an Baugrundstücken ist daher von Teilen der Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten der Wunsch geäußert worden, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um diese Grundstücke zusätzlich bebauen zu können.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung ist eine Nachverdichtung auf bestehenden Baugrundstücken durch ein zusätzliches Gebäude in „zweiter Reihe“ derzeit nicht zulässig.

Aus diesem Grunde wurde die IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG im Jahr 2019 mit der Erstellung einer städtebaulichen Voruntersuchung zur Wohnsiedlungsentwicklung beauftragt.

Damit aber nicht nur die in der Vergangenheit gegenüber der Gemeinde Bissendorf geäußerten und damit die bis dahin bekannten Bauwünsche in die Untersuchung einfließen, wurden alle Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten in dem Bereich zu einer Informationsveranstaltung am 09. September 2019 eingeladen. In der Veranstaltung wurde von der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG über die Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchung informiert.

Die Unterlagen konnten anschließend auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. An die Präsentation hatte sich eine rege Diskussion zum Für und Wider einer Wohnsiedlungsentwicklung angeschlossen. Auch eine mögliche Verlagerung der Gärtnerei Haucap an die „Lüstringer Straße“ wurde thematisiert. Anschließend wurde das Meinungsbild schriftlich abgefragt.

Im weiteren Verlauf hat sich eine Interessengemeinschaft „Natberger Heide“ gebildet, die unter anderem mit Handzetteln ihre Ansichten und Bedenken vorgetragen haben. Dabei wurde unter anderem auch ein Verstoß gegen den Datenschutz gerügt und bei der Landesbeauftragten für den Datenschutz Niedersachsen angezeigt. Zudem wurde unzutreffend ausgeführt, dass zwischen 61 bis 72 neue Baugrundstücke entstehen könnten. Die angekündigte erneute Bürgerinformationsveranstaltung wurde aufgrund der datenschutzrechtlichen Empfehlungen der Landesdatenschutzbeauftragten nicht durchgeführt.

Die weitere Prüfung der Planungsalternativen soll nun im förmlichen Bauleitplanverfahren erfolgen. Die Bürgerinnen und Bürger können darin nach den Grundsätzen des Verfahrensrechts

ihre Anregungen und Bedenken vorbringen. Der Rat der Gemeinde Bissendorf wird über die Abwägung zu diesen Anregungen und Bedenken bis zum Satzungsbeschluss entscheiden.

7 Planungsvarianten

Im Vorfeld der Ausarbeitung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans sind drei Bebauungsvarianten nebst Untervarianten erstellt worden, mittels derer die Möglichkeiten einer ergänzenden Bebauung aufgezeigt werden (siehe nachstehende Planskizzen).

Die Alternativüberlegungen bezogen sich auf den Umfang an zusätzlich möglichen Wohnbaugrundstücken sowie die Auslagerung des Gartenbaubetriebs.

Die Gemeinde Bissendorf favorisiert nach den Beratungen in den politischen Gremien den Bebauungsvorschlag B.1. Daher ist zunächst dieser Vorschlag als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans verwendet worden.

Allerdings haben sich die politischen Gremien der Gemeinde Bissendorf dafür ausgesprochen, einzelne mögliche Wohnbaugrundstücke aus der Bebauungsvariante B.1 zunächst nicht weiterzuverfolgen. Dies betrifft sowohl das Flurstück 464/1 in der Gemarkung Natbergen, Flur 01 am westlichen Rand des Plangebiets sowie den westlichen, unbebauten Teil des Flurstücks 26/5 in der Gemarkung Natbergen, Flur 01 im Norden des Plangebiets.

Die Gemeinde Bissendorf weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass das Bauleitplanverfahren noch ganz am Anfang steht und auch andere Lösungsansätze oder Kombinationen denkbar sind.

Insofern sind die Anlieger aufgerufen, die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu nutzen.

Im Anschluss an diese frühzeitige Unterrichtung wird die Gemeinde Bissendorf alle Stellungnahmen auswerten und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigen. Erst in diesem Zuge erfolgt eine Festlegung über eine mögliche wohnbauliche Nutzung einzelner Flächen.

Bebauungsvariante A.1**Konzeptionelle Hauptmerkmale:**

- Vollständige Ergänzung entlang „Auf der Heide“ zwischen Gartenbaubetrieb und Geltungsbe-
reich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit einer Bauzeile.
- Dahinter liegende Flächen werden weiter landwirtschaftlich genutzt.
- Vorhandene Wohnbaugrundstücke können in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Umsetzung setzt Auslagerung des Gartenbaubetriebs voraus.

Städtebauliche Zahlen und Werte:

- | | | | |
|--|----------|--------|--------|
| - Bestehende Wohnsiedlungsfläche: | 10,34 ha | (73 %) | |
| - Mögliche Wohnbaugrundstücke: | 3,86 ha | (27 %) | |
| - Bestehende Wohngebäude: | | 77 | (51 %) |
| - Mögliche Einfamilienhäuser in "zweiter Reihe": | | 31 | (20 %) |
| - Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße: | | 44 | (29 %) |

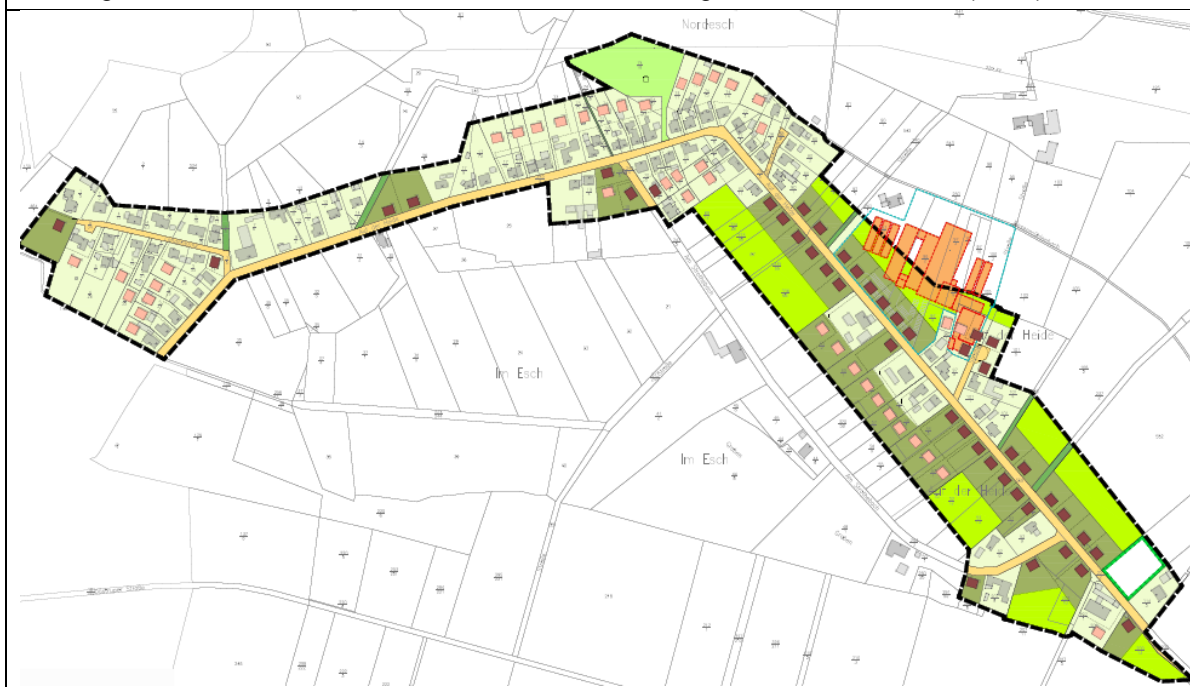


Bebauungsvariante A.2**Konzeptionelle Hauptmerkmale:**

- Vollständige Ergänzung entlang „Auf der Heide“ zwischen Gartenbaubetrieb und Geltungsbe-
reich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit einer Bauzeile.
- Dahinter liegende Flächen werden weiter landwirtschaftlich genutzt.
- Flächen gegenüber des Gartenbaubetriebs können auch in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Vorhandene Wohnbaugrundstücke können in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Umsetzung setzt Auslagerung des Gartenbaubetriebs voraus.

Städtebauliche Zahlen und Werte:

- | | | |
|--|----------|--------|
| - Bestehende Wohnsiedlungsfläche: | 10,44 ha | (68 %) |
| - Mögliche Wohnbaugrundstücke: | 4,92 ha | (32 %) |
| - Bestehende Wohngebäude: | 77 | (48 %) |
| - Mögliche Einfamilienhäuser in "zweiter Reihe": | 41 | (25 %) |
| - Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße: | 44 | (27 %) |



Bebauungsvariante B.1

Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Behutsame Abrundung entlang „Auf der Heide“ zwischen Gartenbaubetrieb und Geltungsbe-
reich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit einer Bauzeile.
- Dahinter liegende Flächen werden weiter landwirtschaftlich genutzt.
- Naturschutzfachlich sensible Bereiche im Osten und im Norden werden von Bebauung freige-
halten.
- Vorhandene Wohnbaugrundstücke können in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Flächen gegenüber des Gartenbaubetriebs können auch in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Umsetzung setzt Auslagerung des Gartenbaubetriebs voraus.

Städtebauliche Zahlen und Werte:

- | | | |
|--|----------|--------|
| - Bestehende Wohnsiedlungsfläche: | 10,34 ha | (81 %) |
| - Mögliche Wohnbaugrundstücke: | 2,49 ha | (19 %) |
| - Bestehende Wohngebäude: | 77 | (55 %) |
| - Mögliche Einfamilienhäuser in "zweiter Reihe": | 31 | (22 %) |
| - Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße: | 32 | (23 %) |



Bebauungsvariante B.2**Konzeptionelle Hauptmerkmale:**

- Behutsame Abrundung entlang „Auf der Heide“ zwischen Gartenbaubetrieb und Geltungsbe-
reich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit einer Bauzeile.
- Flächen gegenüber des Gartenbaubetriebs können auch in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Vorhandene Wohnbaugrundstücke können in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Flächen gegenüber des Gartenbaubetriebs können auch in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Umsetzung setzt Auslagerung des Gartenbaubetriebs voraus.

Städtebauliche Zahlen und Werte:

- | | | |
|--|----------|--------|
| - Bestehende Wohnsiedlungsfläche: | 10,44 ha | (72 %) |
| - Mögliche Wohnbaugrundstücke: | 4,05 ha | (28 %) |
| - Bestehende Wohngebäude: | 77 | (50 %) |
| - Mögliche Einfamilienhäuser in "zweiter Reihe": | 35 | (23 %) |
| - Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße: | 41 | (27 %) |



Bebauungsvariante C**Konzeptionelle Hauptmerkmale:**

- Landwirtschaftsflächen werden von Bebauung freigehalten.
- Vorhandene Wohnbaugrundstücke können in „zweiter Reihe“ bebaut werden.
- Gartenbaubetrieb setzt genehmigte Erweiterung am bestehenden Standort um.

Städtebauliche Zahlen und Werte:

- | | | | |
|--|----------|--------|--------|
| - Bestehende Wohnsiedlungsfläche: | 10,29 ha | (93 %) | |
| - Mögliche Wohnbaugrundstücke: | 0,83 ha | (7 %) | |
| - Bestehende Wohngebäude: | | 77 | (67 %) |
| - Mögliche Einfamilienhäuser in "zweiter Reihe": | | 35 | (30 %) |
| - Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße: | | 3 | (3 %) |



8 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen für den bestehenden Wohnsiedlungsbereich am „Langenbrink“ neu ausgewiesen. Daneben werden zusätzliche Wohnbauflächen entlang der Straße „Auf der Heide“ neu ausgewiesen, um hier eine behutsame und maßvolle Ergänzung und Abrundung des locker bebauten, dörflich geprägten Siedlungsbereichs sowie eine wohnbauliche Nachnutzung des bestehenden Betriebsgeländes eines Gartenbaubetriebs zu ermöglichen.

8.2 Grünflächen

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestands wird für den Kinderspielplatz im Norden des Plangebiets eine Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Da die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke „Auf der Heide 7“ und „Auf der Heide 9“ (Gemarkung Natbergen, Flur 01, Flurstücke 56/4, 57/1 und 57/2) bereits als Hausgärten genutzt werden und insoweit eine landwirtschaftliche Nutzung perspektivisch nicht mehr anzunehmen ist, werden hier Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks „Auf der Heide 52“ (Gemarkung Natbergen, Flur 01, Flurstück 14/1) werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dargestellt, um hier die Ausweisung eines Baugebiets/Baufläche innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets zu vermeiden.

8.3 Flächen für die Landwirtschaft

Im Bereich der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 werden die ausgewiesenen Wohnbauflächen zurückgenommen. Durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft werden diese Bereiche wieder dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet.

Im Bereich der behutsamen und maßvollen Ergänzung und Abrundung der locker bebauten, dörflich geprägten Siedlungsbereiche im Osten des Plangebiets verbleiben ausreichend dimensionierte Landwirtschaftsflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an den öffentliche Gemeindestraßen „Auf der Heide“, „Langenbrink“ und „Am Strothebach“ innerhalb einer geschlossenen Ortschaft verkehrlich erschlossen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 30 km/h.

Die öffentlichen Straßen erfüllen derzeit nicht die durch gemeindliche Satzung festgelegten Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage. Bei der Straße „Langenbrink“ ist dies darin begründet, dass hier kein ausreichender Raum zur Anlage eines Gehwegs besteht.

An den öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Bushaltestellen für den Schulbusverkehr. Der reguläre Busverkehr erfolgt nördlich des Plangebiets über die „Mindener Straße“ und südlich über die „Osnabrücker Straße“.

Innerhalb der Straße „Auf der Heide“ verläuft ein regionalbedeutsamer (Rad-)Wanderweg („Haseuferweg“).

Aussagen zum voraussichtlichen Mehrverkehr werden bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt. Bei der Abwägung ist aber grundsätzlich zu berücksichtigen, dass durch die Auslagerung der Gärtnerei eine verkehrliche Entlastung des hier anstehenden Plangebiets von Anliefer- und Kundenverkehr verbunden ist.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung / Schmutzwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung der Bestandsbebauung erfolgt durch eine Vielzahl unterschiedlich verorteter Entwässerungssysteme (hauptsächlich mittels Ableitung über diverse Wegesidengräben, teilweise auch Regenwasserkanalisation).

Die Entwässerung zusätzlich einbezogener Außenbereichsflächen kann daher nicht zentral erfolgen.

Daher werden bis zur förmlichen Beteiligung mittels wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags die verschiedenen Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung (z.B. Versickerung, Anschluss

Regenwasserkanal „Langenbrink“, Direkteinleitung Gewässer oder Graben) und die damit verbundenen Restriktionen aufgezeigt und mit der wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag beinhaltet zudem die Themen zum Umgang mit Bauvorhaben in Trinkwasserschutz- und gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten sowie zu den wasserwirtschaftlichen Auswirkungen möglicher Nachverdichtungen auf die bestehenden Entwässerungssysteme (Regenwasser, Schmutzwasser).

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

10 Immissionsschutz

10.1 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der Hauptbahnstrecke (Osnabrück – Löhne) im Norden und der „Lüstringer Straße“ (K321) im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus.

Bis zur förmlichen Beteiligung wird mittels schalltechnischer Beurteilung nachgewiesen, dass durch diese verkehrlichen Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen im Plangebiet verursacht werden.

10.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Die Flächen südöstlich des Plangebiets sind für die Auslagerung des Gartenbaubetriebs und die Errichtung eines Gartenfachmarkts vorgesehen. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“ im Parallelverfahren aufgestellt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 162 wird nachgewiesen, dass keine unzulässigen Störungen im Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans Nr. 163 verursacht werden.

10.3 Immissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommen kann, die aus der Tierhaltung

bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren (Gerüche, Stäube, Geräusche). Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 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.

11.2 Eingriff / Ausgleich

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

11.3 Artenschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

12 Klimaschutz

Wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Höchstspannungsnetz

Die Amprion GmbH plant südlich des Plangebiet eine 380-kV-Kabeltrasse, die zwischen Wehrendorf (Gemeinde Bad Essen, Landkreis Osnabrück) und Gütersloh (Kreis Gütersloh,

Nordrhein-Westfalen) verlaufen soll. Es ist nach derzeitigem Planungsstand nicht auszuschließen, dass sich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ein solcher Trassenkorridor 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.

13.2 Überschwemmungsgebiet

Der vorhandene Kinderspielfeld im Norden des Plangebiets befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG der „Hase“, das nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden ist und in dem ein Hochwasserereignis bzw. der daraus resultierende Wasserstand statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser HQ100) zu erwarten ist.

Weitere Randbereiche des Plangebiets, für die keine Bauflächen ausgewiesen werden, befinden sich in noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG. Die bislang nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im Flächennutzungsplan vermerkt worden.

13.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich weitgehend 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 in nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten.

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

13.4 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Februar 2021) befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altstandorte oder Altablagerungen.

Der südöstliche Randbereich 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 Bau-schutt, Straßenaufbruch, Bodenaushub und Stahlwerksschlacken, vereinzelt aber auch Haus-müll, abgelagert worden sind. Seit etwa 2005 ist ein Großteil der Fläche rekultiviert und wird forstwirtschaftlich genutzt.

Auf einem benachbarten Baugrundstück südlich des Plangebiets ist im Geodatenserver des Landkreises Osnabrück ein Altstandort erfasst: „Am Strothebach 27“ (Gefährdungspotential: Altlastverdacht). Der Gemeinde Bissendorf sind keine Auswirkungen dieses Altstandorts be-kannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

Grundsätzlich gilt, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Ver-legen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Land-kreises 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 Kon-tamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bau-leiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Bau-recht 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.

13.5 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vor-handen. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / 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) melde-pflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück un-verzüglich 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.

13.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets	100 %	ca. 21,91 ha
2.	Grünflächen	3 %	ca. 0,79 ha
	davon:		
2.1	Spielplatz	0,62 ha	
2.2	Hausgärten	0,17 ha	
3.	Flächen für die Landwirtschaft	31 %	ca. 6,71 ha
	davon:		
3.1	bereits wirksam ausgewiesen	5,54 ha	
3.2	neu ausgewiesen (bisläng W-Flächen oder für Wald)	1,17 ha	
4.	Wohnbauflächen	66 %	ca. 14,41 ha
	davon:		
4.1	bereits wirksam ausgewiesen	4,30 ha	
4.2	neu ausgewiesen (bisläng Flächen für Wald oder LW)	10,11 ha	

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bissendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-05-31

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister