

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 163
„Natbergen – Auf der Heide“**

mit örtlichen Bauvorschriften

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	Geltungsbereich	3
4	Bestandssituation	4
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Bebauungsplan / Außenbereichssatzung	4
5.4	Städtebauliche Voruntersuchung	5
5.5	Bauvorbescheid (Gartenbaubetrieb)	5
6	Innenentwicklung / Landwirtschaftliche Belange	5
7	Planungsanlass und -erfordernis	6
8	Städtebauliche Planungsziele	7
9	Planungsvarianten	7
10	Auswirkungen der BauNVO-Umstellung	14
11	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
11.1	Art der baulichen Nutzung	14
11.2	Maß der baulichen Nutzung	15
11.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	15
11.4	Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke	16
11.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
11.6	Verkehrsflächen	16
11.7	Öffentliche und private Grünflächen	17
11.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	18
11.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
12	Örtliche Bauvorschriften	18
13	Technische Erschließung	19
14	Immissionsschutz	19
14.1	Verkehrliche Schallimmissionen	19
14.2	Gewerbliche Schallimmissionen	20
14.3	Immissionen aus der Landwirtschaft	20
15	Berücksichtigung der Umweltbelange	20
15.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	20
15.2	Eingriff / Ausgleich	20
15.3	Artenschutz	21
15.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	21
16	Klimaschutz	21
17	Abschließende Erläuterungen	21
17.1	Höchstspannungsnetz	21
17.2	Überschwemmungsgebiet	21

17.3	Wasserschutzgebiet.....	22
17.4	Altlasten	22
17.5	Denkmalschutz	23
17.6	Bodenordnung / Realisierung.....	23
17.7	Städtebauliche Zahlen und Werte.....	23
18	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	24

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 des Bebauungsplanes 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 des hier anstehenden Bebauungsplans soll durch die Überplanung der rechtsverbindlichen Satzungen eine wohnbauliche Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden. Durch die behutsame und maßvolle Ergänzung und Abrundung dieses Siedlungsgebietes sollen zudem weitere Wohnbaugrundstücke auf derzeit unbeplanten, erschlossenen Flächen geschaffen werden. Außerdem soll eine städtebaulich sinnvolle, wohnbauliche Nachnutzung des bestehenden Geländes eines Gartenbaubetriebs ermöglicht werden.

2 Verfahren / Abwägung

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Natbergen - Auf der Heide“ ist Teil der Gemarkung Natbergen, Flur 01 und umfasst die Flurstücke

4 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.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 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.

5.2 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 dieses Bebauungsplans Flächen für Wald darstellt, so ist in der Örtlichkeit defacto kein Wald vorhanden. Es bestehen hier auch keine konkreten Absichten zu einer Aufforstung.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren geändert.

5.3 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.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Natberger Heide“ sowie alle Bestimmungen der Außenbereichssatzung „Auf der Heide/Langenbrink“ außer Kraft.

5.4 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.

5.5 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.

6 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 Siedungsbereichs 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.

7 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.

8 Städtebauliche Planungsziele

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

- Ermöglichung einer Nachverdichtung auf bestehenden Wohnbaugrundstücken,
- Erschließung weiterer Wohnbaugrundstücke durch behutsame und maßvolle Ergänzung und Abrundung locker bebauter, dörflich geprägter Siedlungsbereiche,
- wohnbauliche Nachnutzung des bestehenden Betriebsgeländes eines Gartenbaubetriebs,
- Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung bei Errichtung baulicher Anlagen,
- Freihaltung ausreichend dimensionierter Landwirtschaftsflächen.
- bestandsichernde Berücksichtigung der Wirtschaftswege in öffentlicher Trägerschaft,
- bestandsichernde Berücksichtigung des vorhandenen Kinderspielplatzes,
- verkehrliche Erschließung über vorhandene öffentliche Gemeindestraßen,
- schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers,
- Beachtung festgesetzter sowie vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete,
- Freihaltung naturschutzfachlich sensibler Bereiche von Bebauung,
- Sicherstellung der ökologischen und landschaftsbildbezogenen Verträglichkeit.

9 Planungsvarianten

Im Vorfeld der Ausarbeitung des 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 dieses 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.

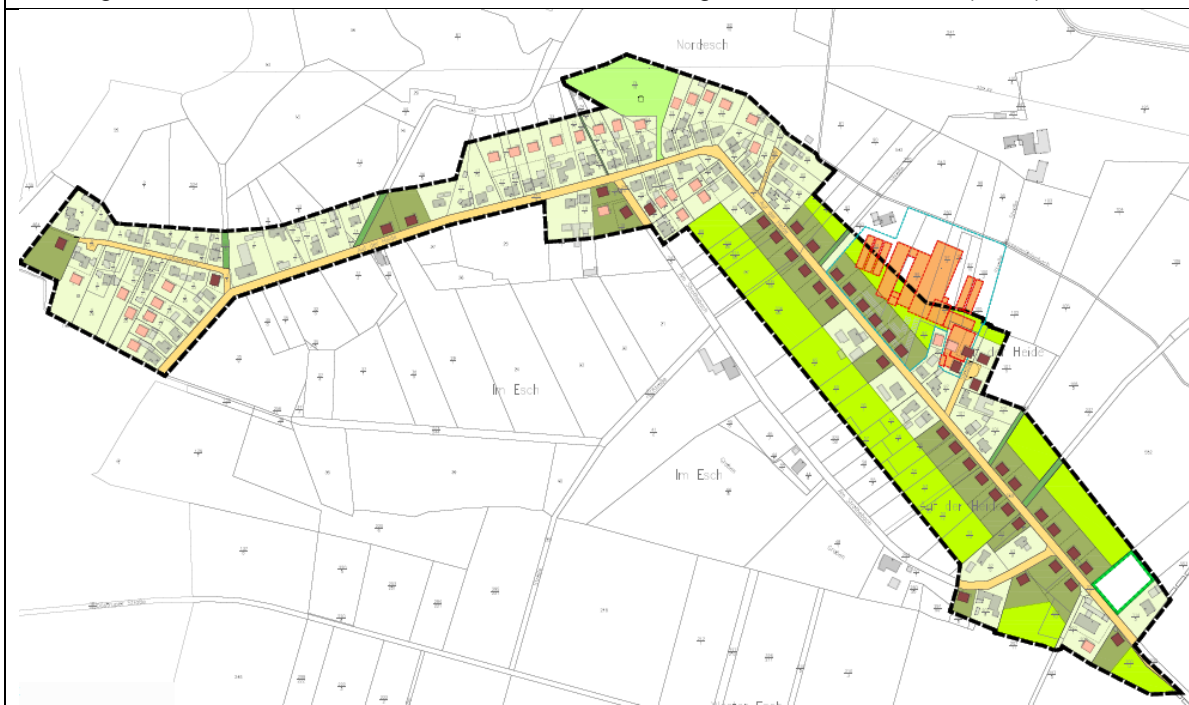
Im Anschluss an diese frühzeitige Unterrichtung wird die Gemeinde Bissendorf alle Stellungnahmen auswerten und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigen. Erst in diesem Zuge erfolgt eine Festlegung über eine mögliche wohnbauliche Nutzung einzelner Flächen.

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 %) |



10 Auswirkungen der BauNVO-Umstellung

Da der Bebauungsplan Nr. 2 „Natberger Heide“ im März 1966 als Satzung beschlossen worden ist, gilt für dessen Plangebiet derzeit die BauNVO von 1962. Im Geltungsbereich des hier anstehenden Bebauungsplans gilt nun die BauNVO von 2017. Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung der BauNVO auch innerhalb des Plangebiets gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2 „automatisch“ auswirken werden, sind:

- Eine sinnvolle Ergänzung der in den Baugebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen (§ 14) stellt die Aufnahme der (bisher „vergessenen“) fernmeldetechnischen Anlagen sowie die Anlagen für erneuerbare Energien in Absatz 2 dar.
- In § 15 erfolgte eine Klarstellung, dass die Zulässigkeit unabhängig von deren immissionsschutzrechtlicher Einordnung zu beurteilen ist.
- Eine wesentliche Änderung hat die Anrechnung von Stellplätzen/Garagen und Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4) gebracht. Diese Anlagen sind – anders als vorher – zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Stellplätze/Garagen und Nebenanlagen darf um bis zu 50% der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer „Kappungsgrenze“ von GRZ = 0,8 erfolgen.
- Im Interesse eines erleichterten Dachgeschoßausbaus ist die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschoßfläche (§ 20 Abs. 3) entfallen.

11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele und in Berücksichtigung des vorhandenen Siedlungsbestands als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bissendorf ausreichend vorhanden sind. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens und damit den Eingriff in den Naturhaushalt durch bauliche Anlagen so gering wie möglich zu halten. Zudem bleibt der bestehende Charakter eines locker bebauten und durchgrünten Wohnbaugebiets erhalten und wird gestärkt.

Dies entspricht einer moderaten Anhebung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2, die im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung und die zwischenzeitlich erfolgte Änderung der BauNVO bezüglich der Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche erforderlich ist.

Zahl der Vollgeschosse

In Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung sowie in Anlehnung an den überwiegenden Siedlungsbestand wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit eins festgesetzt. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass sich Ersatz- oder Neubauten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht grundsätzlich der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

11.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Bewahrung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei stets ein seitlicher Grenzabstand wie in der offenen Bauweise einzuhalten ist.

In den Bereichen entlang der Erschließungsstraßen wird die Länge und die Tiefe der Gebäude auf ein ortsübliches Maß von 25 m begrenzt (WA-1). Im Hinblick auf ein abgestuftes Bauvolumen und im Hinblick auf den Nachbarschaftsschutz erfolgt in den Bereichen für die Nachverdichtung in „zweiter Reihe“ eine stärkere Begrenzung auf eine Länge und Tiefe der Gebäude von bis zu 15 m (WA-2). Um die Bauherren nicht zu stark einzuschränken, sind untergeordnete Bauteile sowie angebaute Garagen und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Länge und Tiefe der Gebäude nicht einzubeziehen.

Um eine stärkere Verdichtung durch Doppelhäuser oder Hausgruppen zu vermeiden, sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten, und ermöglichen insofern in WA-2 auch eine Nachverdichtung in „zweiter Reihe“.

Gegenüber den Straßenverkehrsflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 3,0 m ein, damit hier das Straßenraumprofil betont wird und zusammenhängende Vorgärten entstehen. Soweit überbaubare Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 2 an einzelnen Stellen näher an die Straßenverkehrsflächen heranrücken, werden diese somit im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zurückgenommen.

Auch zu angrenzenden Wirtschafts- und Privatwegen, Landwirtschaftsflächen, Grünflächen und zu den Plangebietsgrenzen wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein unmittelbares Heranrücken an diese Flächen durch (Haupt-)Gebäude zu vermeiden.

11.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

Um den locker bebauten Siedlungsansatz zu bewahren, eine übermäßige Veränderung des Plangebietes zu vermeiden und dem Nachbarschutz Rechnung zu tragen, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² festgesetzt.

11.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäude wird der Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung aufgegriffen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern vermieden. In den Bereichen für die Nachverdichtung in „zweiter Reihe“ ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, um hier die Konsequenzen für die Nachbarschaft aus einem höheren Verkehrsaufkommen zu minimieren. Im Hinblick auf den demografischen Wandel wird den Bewohnern im Plangebiet damit ermöglicht, weiterhin mit mehreren Generationen unter einem Dach oder künftig in getrennten Gebäuden beieinander wohnen zu können.

11.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

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“).

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Landesbauordnung.

Voraussichtlicher Mehrverkehr

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.

Wirtschaftswege

Vorhandene Wirtschaftswege in Trägerschaft der Gemeinde Bissendorf werden bestandsichernd als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Private Grundstückserschließungen

Die vorhandene Privatzufahrt zu einem benachbarten Wohngebäude außerhalb des Plangebiets („Auf der Heide 12b“) wird bestandsichernd als private Verkehrsfläche festgesetzt.

In den Bereichen für eine wohnbauliche Nachverdichtung kann auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke in „zweiter Reihe“ verzichtet werden, da diese auch über private Erschließungswege an öffentliche Straßen angeschlossen werden können. Auch ist hier keine Sicherung von Wegerechten erforderlich, da es sich bei den zu belastenden und den zu begünstigenden Flächen stets nicht um unterschiedliche Grundstücke handelt. Der Bebauungsplan kann daher darauf vertrauen, dass den künftigen Eigentümern rückwärtiger Grundstücksflächen im Falle einer Grundstücksteilung auch die für die Benutzung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Wegerechte eingeräumt werden.

11.7 Öffentliche und private Grünflächen

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

Im Bereich der geplanten behutsamen und maßvollen Ergänzung und Abrundung der locker bebauten, dörflich geprägte Siedlungsbereiche an der Straße „Auf der Heide“ - im östlichen Bereich des Plangebiets - soll keine Bebauung in „zweiter Reihe“ ermöglicht werden. 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 private Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann somit eine Einbeziehung dieser Flächen in das Allgemeine Wohngebiet vermieden werden.

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

11.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

11.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

12 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden als baugestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu bestimmen. Städtebaulich wirksam sind baugestalterische Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des gesamten Plangebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen greifen die Bestandsstrukturen im Plangebiet auf, sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, und sind so gewählt, dass den Bauherren bei der Richtung von baulichen Anlagen ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Dachneigung

Das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Wohngebäude ist durch geneigte Sattel- und Walmdächer mit ortsüblichem Neigungsgrad geprägt. Damit sich neue Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind bei der Errichtung baulicher Anlagen nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 40° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind begrenzt zulässig, um die Hauptdachflächen zu betonen. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen, da diese keinen prägenden Einfluss auf das Ortsbild haben.

Vorgärten

Vorgärten sollen von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflusst werden. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete und/oder Kunststofffolienabdeckungen nicht zulässig. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen des Vorgartens sind auf eine Höhe von max. 1,20 m begrenzt, um zur öffentlichen Straße einen offenen Charakter der Bebauung zu gewährleisten. Um die innere Durchgrünung zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sind Einfriedungen durch heimische Gehölzhecken auszubilden.

13 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 Wegeseitengräben, 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.

14 Immissionsschutz

14.1 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. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

14.2 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.

14.3 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.

15 Berücksichtigung der Umweltbelange

15.1 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.

15.2 Eingriff / Ausgleich

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

15.3 Artenschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

15.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

16 Klimaschutz

Wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt.

17 Abschließende Erläuterungen

17.1 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.

17.2 Überschwemmungsgebiet

Der vorhandene Kinderspielplatz im Norden des Plangebiets befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG der „Hase“, das nachrichtlich in den Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft und private Grünflächen („Hausgärten“) festsetzt, befinden sich in noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG. Die bislang nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im Bebauungsplan vermerkt worden.

17.3 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 des hier anstehenden Bebauungsplans nach der Schutzgebietsverordnung wird durch die Gemeinde Bissendorf rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück gestellt.

17.4 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 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 im Geodatenserver des Landkreises Osnabrück ein Altstandort erfasst: „Am Strothebach 27“ (Gefährdungspotential: Altlastverdacht). 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.

17.5 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. 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) 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.

17.6 Bodenordnung / Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die Gemeinde Bissendorf geht davon aus, dass die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse einvernehmlich möglich ist.

17.7 Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Größe des Plangebiets	100 %	ca. 21,24 ha
2. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8 %	ca. 1,79 ha
3. Wirtschaftswege/Privatweg	1 %	ca. 0,24 ha
4. Spielplatz	3 %	ca. 0,62 ha
5. Flächen für die Landwirtschaft	27 %	ca. 5,69 ha
6. Allgemeine Wohngebiete (einschl. Hausgärten)	61 %	ca. 12,90 ha

18 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Natbergen - Auf der Heide“ mit örtlichen Bauvorschriften 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