

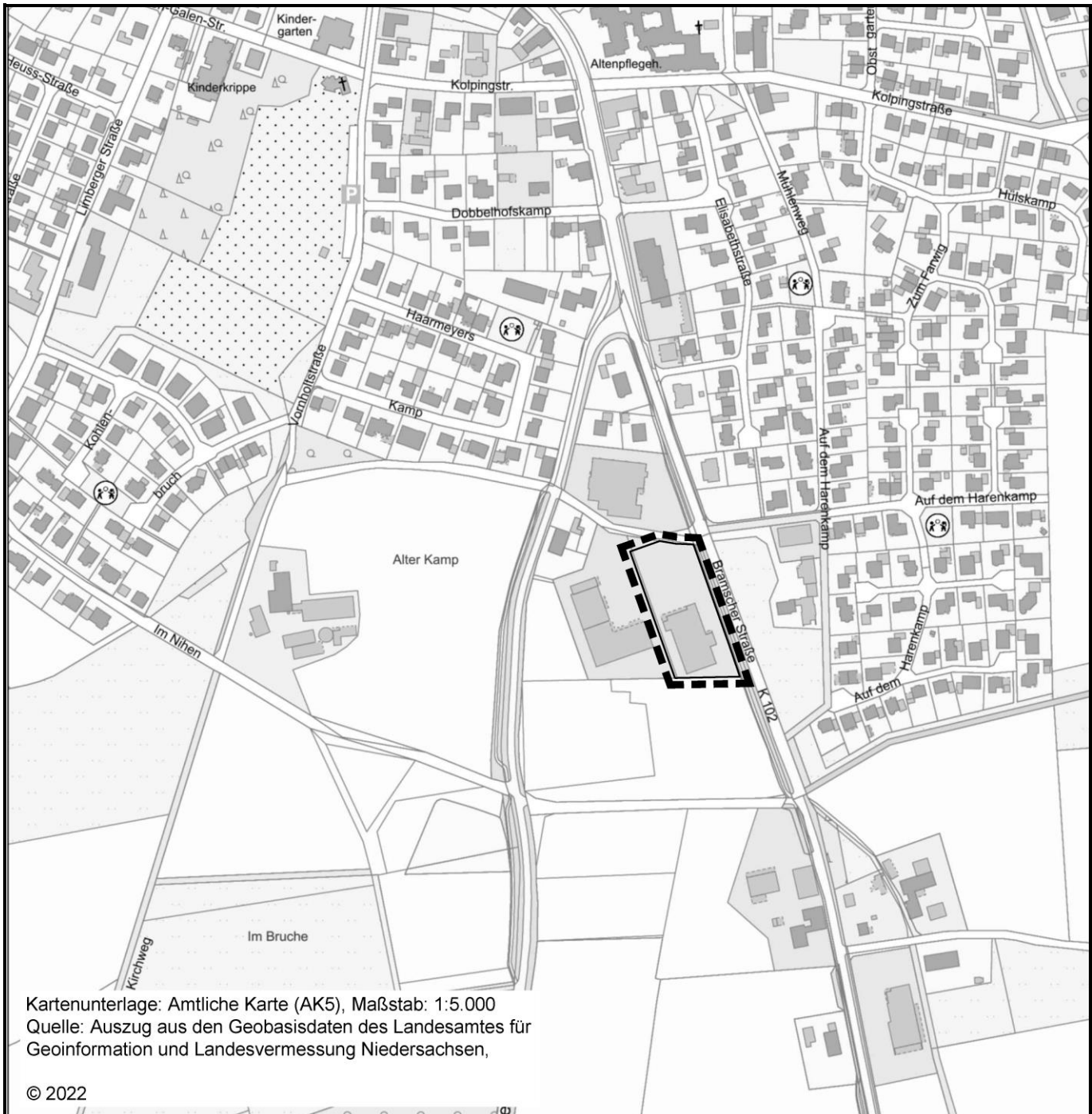


Gemeinde Neuenkirchen

Samtgemeinde Neuenkirchen / Landkreis Osnabrück

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße"

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Neuenkirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38

„Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-21221011-03 / 01.03.2023

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.2	Darstellungen des Landes Raumordnungsprogramms	6
3.2	Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms	8
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.4	Bebauungsplan.....	10
4.	Ausgangssituation	12
5.	Konzeption	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.4	Örtliche Bauvorschriften	14
6.	Erschließung	14
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	14
7.	Immissionsschutz	15
8.	Altlasten / Kampfmittel.....	15
9.	Natur und Landschaft / Begrünung.....	15
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	17
11.	Planverwirklichung / Bodenordnung.....	17
12.	Flächenbilanz.....	17
II.	Umweltbericht.....	18
1.	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	18
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.	18

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	25
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.1.1 Fläche / Boden	25
2.1.2 Gewässer / Grundwasser.....	26
2.1.3 Klima / Lufthygiene	26
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	27
2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild	28
2.1.6 Mensch / Gesundheit	28
2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	28
2.1.8 Wechselwirkungen	29
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	29
2.2.1 Fläche / Boden	29
2.2.2 Gewässer / Grundwasser.....	29
2.2.3 Klima / Lufthygiene	29
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	30
2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild	30
2.2.6 Mensch / Gesundheit	30
2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	31
2.2.8 Wechselwirkungen	31
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	31
2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	31
2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Ausgleichsmaßnahmen	31
2.3.3 Überwachungsmaßnahmen	32
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	32
2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	32
III. Zusätzliche Angaben / Verfahren	33
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.....	33
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt, durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen eines innerhalb des Plangeltungsbereiches ansässigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches bezieht sich auf die Flurstücke 115/5 und 115/11 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung Limbergen mit einer Größe von ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet ist geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Ebenso ist dieses in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet die vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) am 20.07.2022 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

Durch diesen Bebauungsplan werden ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ sowie die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008 zum Teil überlagert. Durch Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die vorgenannten Teilbereiche unwirksam.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Neuenkirchen hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet ist Teil des Sondergebietes zwischen „Bramscher Straße“ und „Mettinger Straße“. Im räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich ein Lebensmittelmarkt, ein Sonderpostenmarkt sowie ein Getränkemarkt mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat am 20.09.2022 die Aufstellung der vorliegenden Änderung beschlossen, um insbesondere die Nahversorgung in Neuenkirchen zu sichern. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen des Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Der bestehende Markt wird seit langem an der „Bramscher Straße“ auf einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² betrieben und soll nun um ca. 400 m² erweitert werden. Diese Erweiterung dient der Attraktivierung des Marktstandortes und damit seiner Bestandserhaltung, als wichtiger Baustein der grundzentralen Nahversorgung in der Gemeinde und als Angebot von Arbeitsplätzen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² festgesetzt. Dabei werden auch festgesetzten Baugrenzen an die geänderte Flächeninanspruchnahme bzw. das Vorhaben angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ übernommen. Im Weiteren soll das vorhandene Satteldach durch ein Flachdach mit einer neuen Attikahöhe ersetzt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Neuenkirchen sind das Landes-Raumordnungsprogramm für das Landesgebiet Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von Bedeutung. Planungsvorgaben für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

3.2 Darstellungen des Landes Raumordnungsprogramms

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen und legt die landesspezifischen Ziele und Grundsätze fest. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Das LROP wird derzeit geändert. Die Entwurfsfassung wird im Rahmen dieses Verfahrens berücksichtigt.

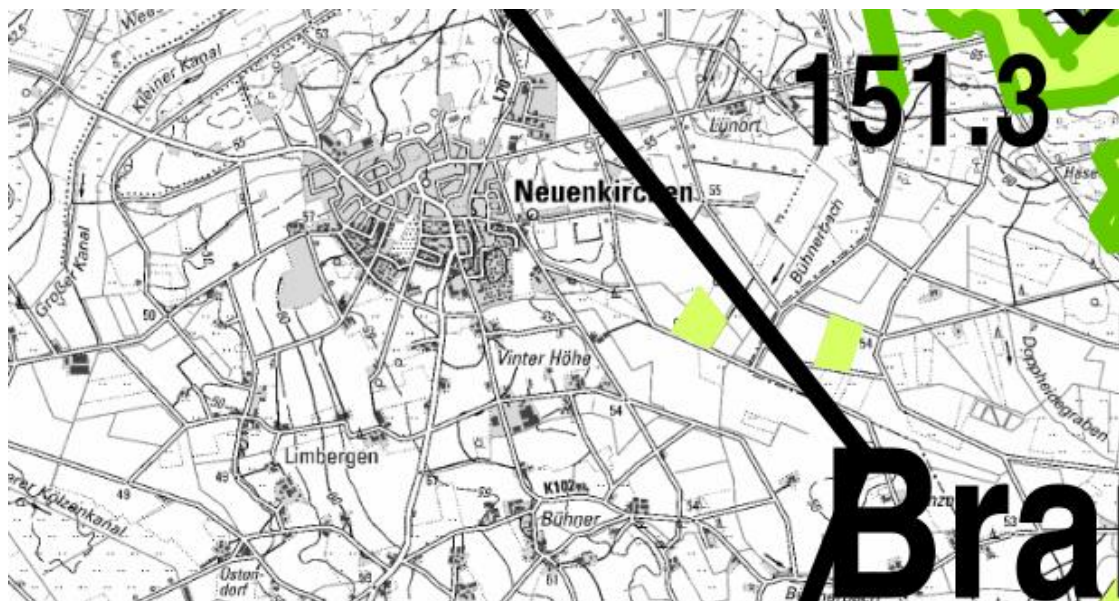


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen

Südöstlich der Gemeinde Neuenkirchen werden im LROP zwei flächenförmige Biotopverbundsflächen sowie ein Vorranggebiet für Leitungstrassen mit einer Spannung von 360 kV dargestellt. Für den näheren Planungsraum beinhaltet die zeichnerische Darstellung jedoch keine Festlegungen.

Die „Projektbezogene Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Aldi-Discountmarkt, Bramscher Straße 7, 49586 Neuenkirchen“ von der bulwiengesa vom 02. Dezember 2022 belegt, dass die einzelnen handelsbezogenen Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot) nicht verletzt werden.

„[...] Lagercharakteristik; Integrations- und Konzentrationsgebot

Das Integrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 05 sowie das Konzentrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 04 LROP Niedersachsen 2017 wurden vorab im Rahmen der am 22. Februar 2022 sowie nach geringen redaktionellen Anpassungen am 28. Juli 2022 erneut durch die bulwiengesa AG vorlegten Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches für das Grundzentrum Neuenkirchen geprüft. Das Projektgrundstück ist demzufolge Bestandteil des derzeit faktisch vorhandenen Versorgungskerns im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) in Neuenkirchen und grenzt diesen nach Süden ab.

Die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte sind im gegenwärtigen RROP 2004/2010 für den LK Osnabrück nicht dargestellt, jedoch kann durch den Standortcharakter und die in den vergangenen Jahren erfolgte Sondergebietsausweisung für die bestehenden Lebensmittelmärkte von einer Lage im Zentralen Ort ausgegangen werden.

Das Grundstück ist ferner ausreichend siedlungsintegriert, wobei ein benachbart geplantes Wohngebiet (B-Plan Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“) diese Einbindung künftig noch verstärkt. Etwa 2.200 Einwohner werden gegenwärtig, 2.500 Einwohner werden mittelfristig fußläufig innerhalb einer 10-Minuten-Gehisochrone erreicht.

Ebenso ist eine ausreichende ÖV-Anbindung (Regionalbus Nr. 610, Haltestelle „Altenheim“) in fußläufiger Distanz vorhanden.

Tragfähigkeit und Auswirkungsanalyse, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben ist in der Gegenwart sowie auch vor dem Hintergrund einer wachsenden regionalen Nachfrageplattform, welche in allen Mitgliedsgemeinden der SG Neuenkirchen durch Wohnbaulandentwicklung unterstützt wird, ausreichend tragfähig und somit nachhaltig.

Bei kurzfristiger Umsetzung können rd. 6,65 Mio. Euro p. a. (Auslastung 5.541 Euro/qm) als Zielumsatz angenommen werden. Davon entfallen rd. 5,45 Mio. Euro p.a. auf den untersuchungsrelevanten periodischen Bedarf und 1,2 Mio. Euro p.a. auf wechselnde Nonfood-Aktionsartikel. Der erweiterungsbedingte Mehrumsatz im periodischen Bedarf wird auf rund 0,75 Mio. Euro p. a. (+16 %) geschätzt.

Die Einhaltung des grundzentralen Kongruenzgebotes gem. Kap. 2.3 Ziff. 03 LROP Niedersachsen 2017 (s. Kap. 3.6) sowie des Beeinträchtigungsverbotes gem. Kap. 2.3 Ziff. 08 LROP Niedersachsen 2017 (s. Kap. 3.7) werden mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Samtgemeinde und nahezu 90 % des Vorhabenumsatzes würden mit Kunden erwirtschaftet, die ihren Wohnsitz in der Samtgemeinde und somit im grundzentralen Kongruenzraum Neuenkirchens haben.

Durch das Vorhaben sind innerhalb der Standortgemeinde Neuenkirchen keine wesentlichen Umsatzabzüge bei Wettbewerbern zu erwarten. Soweit dies durch lokale Kunden in geringem Umfang geschieht, können diese Abzüge durch Kopplungskäufe zusätzlich auf Neuenkirchen orientierte Kunden näherungsweise ausgeglichen werden. Ferner steht Aldi als alleiniger Discounter im Gebiet der Samtgemeinde nur überörtlich mit gleichartigen Systemwettbewerbern in Konkurrenz, wobei sich die von dort induzierten Umsatzlenkungen auf mehrere umgebende Zentralorte verteilen und dadurch so stark verwässert werden, dass an keinem umgebenden Standort mit mehr als -2 % Umsatzabzug zu rechnen ist.

Die vorhabenbedingten Verdrängungswirkungen liegen insoweit unterhalb abwägungsrelevanter Größenordnungen und werden im Zeitablauf bereits kurzfristig durch Marktwachstum ausgeglichen. Mit mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche, auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Funktion Zentraler Orte ist nicht zu rechnen. [...]“

3.2 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms

Die Ziele der Regionalplanung werden für den Landkreis Osnabrück im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt. Das RROP des Landkreises Osnabrück ist am 09.04.2005 in Kraft getreten. Zusätzlich gelten die Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie die Teilfortschreibung Energie 2013.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP Osnabrück

Neuenkirchen, welches Verwaltungssitz der Samtgemeinde ist, wird als Grundzentrum dargestellt. Der Plangeltungsbereich wird als „Solitär gelegenen Einzelhandelsstandort“ dargestellt. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die L 70 („Mettinger Straße“), welche als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt wird. Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich im Bereich der „Bramscher Straße“ eine „Fernwasserleitung“.

Das Ziel 1.6.05 der Teilfortschreibung Einzelhandel gibt vor, dass die in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte aufgrund der über das zentrale Siedlungsbild des zentralen Ortes hinausgehenden Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes einer besonderen Regelung bedürfen. Für die in der Teilfortschreibung aufgeführten Standorte sind aufgrund der Standortkonkurrenz zum Versorgungskern Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich. Die Teilfortschreibung enthält daher eine Tabelle, in welcher die maximal aufgelisteten Gesamtverkaufsflächen enthalten sind.

Diese sind raumordnerisch abgestimmt und verträglich. Die maximal raumordnerische Gesamtverkaufsflächen (m²) (VKF) beträgt am Standort Neuenkirchen „Bramscher Straße / Mettinger Straße“ (18.1.1) 3.600 m² und dient der Bestandssicherung. Mit der vorgesehenen Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird die maximal raumordnerische Gesamtfläche innerhalb des „Solitär gelegenen Einzelhandelsstandort“ überschritten, wodurch die Verträglichkeit des Vorhabens raumordnerisch nicht eindeutig belegt ist.

Seitens der Raumordnungsbehörde, dem Landkreis Osnabrück, ist eine raumordnerische Beurteilung mit positivem Ergebnis durchgeführt worden.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Für das Plangebiet gilt die 21. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2008. Diese stellt die Flächen als „Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt‘“ dar. Zu den südlich angrenzenden „Flächen für die Landwirtschaft“, den westlich gelegenen „Gemischten Bauflächen“ sowie der östlich angrenzenden „Bramscher Straße“ wird das Sondergebiet durch eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ abgegrenzt.

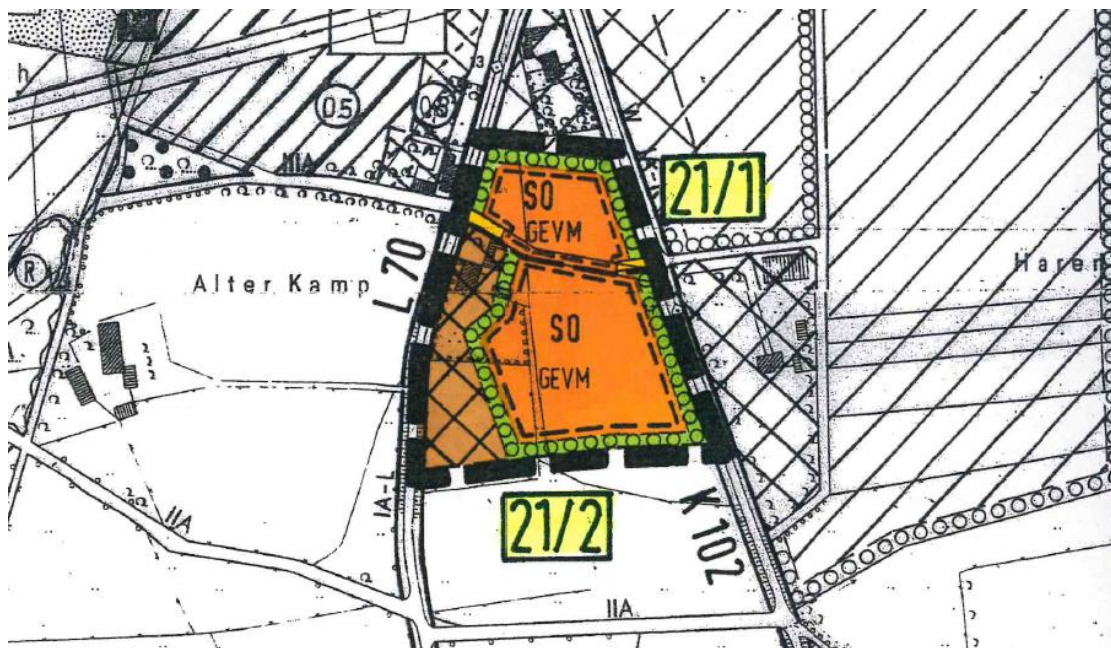


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3.4 Bebauungsplan

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ setzt für den durch die vorliegende Planung umfassten Teilbereich ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt“ fest. Er sieht für das „Sondergebiet“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Gebäude sind in abweichender Bauweise zu errichten, um die Realisierung von Gebäuden mit über 50 m Länge zu ermöglichen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Errichtung von Gebäuden im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Entlang der im Norden festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“, die insbesondere der Erschließung des „Sondergebietes“ dient, sind die notwendigen Stellplätze zu errichten. Zu den südlich angrenzenden „Flächen für die Landwirtschaft“, den westlich gelegenen „Gemischten Bauflächen“ sowie der östlich angrenzenden „Bramscher Straße“ wird das Sondergebiet durch eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -“ abgegrenzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden im Rahmen der 1. Änderung angepasst. Gemäß dieser dient das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermarkt“ zu gewerblichen Zwecken der Errichtung nicht wesentlich störender Einzelhandelsbetriebe und großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Zulässigkeitskatalog kann dem Ursprungsplan entnommen

werden. In diesem ist unter anderem festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Gebäude gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit einer Dachhaut, darf 4,75 m über Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird auf max. 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Aufgrund der angrenzenden Kreisstraße K 102 („Bramscher Straße“) sind im Ursprungsplan „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – passiver Schallschutz“ festgesetzt worden. In den Flächen sind Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm zu treffen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der auf das Baugrundstück sowie die Stellplätze bezogenen vorzunehmenden Gehölzpflanzungen dienen insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Ursprungsplan vorbereitet wird. Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Die einzelnen Festsetzungen sind dem Ursprungsplan sowie dessen 1. Änderung zu entnehmen. Sie sind im vorherigen lediglich zusammenfassend und auf den durch die vorliegende Planung umfassten Teilbereich dargestellt worden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Ursprungsfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ werden der Ursprungsplan sowie die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung für die überplanten Flächen unwirksam.

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der engeren Ortslage Neuenkirchens. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Osten unmittelbar an die „Bramscher Straße“ (K 102) an. Im Norden schließt ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ an. Im Süden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Marktstandort eines Lebensmitteldiscounters mit den zugehörigen Stellplatzanlagen dar. Im Süden besteht das Plangebiet aus einem unbebauten Grünstreifen, der die baulichen Anlagen zur freien Landschaft abgrenzt. Entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze befindet sich ein dichter Gehölzbestand, der entlang eines Fuß- und Radweges angeordnet ist. Der Fuß- und Radweg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Gelände weist eine geringe Neigung auf. Die Höhen liegen zwischen etwa 59,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Norden und etwa 58,3 m ü. NHN im Süden des Plangebiets.

Derzeit gelten für das Plangebiet die ursprüngliche Fassung sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“. Diese setzen für den Geltungsbereich ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt“ fest.

Für die an das Plangebiet angrenzende Umgebung gelten ebenfalls die ursprüngliche Fassung sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“. Mit Ausnahme des im Westen angrenzenden „Mischgebietes“ wird umliegend ausschließlich ein „Sondergebiet“ festgesetzt, in welchem sich auch der Plangeltungsbereich befindet.

5. Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Plangeltungsbereich. Diese Erweiterung dient der Attraktivierung des Marktstandortes und damit seiner Bestandserhaltung, als wichtiger Baustein der grundzentralen Nahversorgung in der Gemeinde und als Angebot von Arbeitsplätzen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die beabsichtigte Erweiterung des im Plangeltungsbereiches ansässigen Lebensmitteldiscounters wird eine „Großflächigkeit“ i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bewirkt und erfordert damit die Festsetzung der Art der Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ ausgewiesen.

Durch die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche (max. 1.200 m²) soll einerseits der logistische und betriebliche Ablauf der Einzelhandelsnutzung gewährleistet und andererseits den gestiegenen Ansprüchen der Kunden entsprochen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung behält mit einer GRZ von 0,8 ebenso wie die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen gegenüber dem Ursprungsplan unverändert seine Gültigkeit. Aufgrund der Zulässigkeit eines Vollgeschosses wird zukünftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, um einer unerwünschten Höhenentwicklung vorzubeugen und einen modernen Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich an der fertigen erschließenden Straße. Die Festsetzung wird aufgrund der Absicht das bestehende Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erweitern aus dem Ursprungsplan übernommen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß des Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um abweichend von der „offenen Bauweise“ längere Baukörper (länger als 50 m) entsprechend der Nutzungsanforderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes errichten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den Planungen des Vorhabenträgers, weshalb auch die genaue Positionierung der Baukörper im Plangebiet dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist. Grundsätzlich wird zu dem (bestehenden / erweiterten) Baukörper ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten.

Die nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 9 NBauO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangeltungsbereich wird die Dachform Flachdach festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die „Bramscher Straße“ (K 102). Der Bestandssituation folgend werden die Stellplatzflächen festgesetzt. Diese sind zu der nördlich des Plangeltungsbereich gelegenen Verkehrsfläche orientiert. Um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der „Bramscher Straße“ sowie die Erschließung des Plangebietes über die nördlich des Plangebietes verlaufende Verkehrsfläche zu sichern, wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Ausgehend von der Auswirkungsanalyse¹ ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung und Modernisierung des Marktstandortes in erster Linie der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und der langfristigen Standortsicherung dienen. Das Vorhaben führt gemäß dem Gutachten im Saldo nicht zu nennenswerten zusätzlichen Pkw-Bewegungen auf dem Grundstück bzw. innerhalb des vorhandenen Standortverbundes.

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung und Kommunikation ist über die bestehenden Leitungen sichergestellt.

Ausgehend vom Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ (Ursprungsplan) sind die Bedingungen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der – nach heutigem Stand – bereits erfolgten Flächenversiegelung als eher ungünstig einzustufen. Bezüglich der Abführung des Niederschlagswassers wurde daher im Rahmen des Ursprungsplanes im Auftrag der Gemeinde Neuenkirchen vom Ingenieurbüro Tovar in Zusammenarbeit mit dem Wasserverband Bersenbrück eine hydraulische Berechnung erstellt. Demnach soll das Oberflächenwasser über Verbandsgewässer dem außerhalb des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken am „Fürstenauer Damm“ zugeleitet werden. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gemäß § 10 NWG wurde mit Datum vom 10.04.2007 bereits bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück eingereicht. Mit der vorliegenden Planung werden die Einleitungsmengen gegenüber der Planung des Bebauungsplan Nr.

¹ Bulwiengesa, Projektbezogene Auswirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Discountmarkt, Bramscher Straße 7, 49586 Neuenkirchen, Hamburg, 02.12.2022

26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ nicht erhöht, sodass an den im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes vorgenommen Planungen bezüglich der Abführung des anfallenden Niederschlagswassers festgehalten wird.

7. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ fest. Dadurch wird planungsrechtlich ein größerer Lebensmitteldiscounter ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung² zur Beurteilung der von dem Vorhaben ausgehenden Immissionen durchgeführt worden. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Aldi-Marktes auch nach der Erweiterung tagsüber und nachts eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich.

Da innerhalb des Plangeltungsbereiches keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind, wird gegenüber dem Ursprungsplan auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten. Von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub und Lärmimmissionen ausgehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

8. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

9. Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig baulich genutzt. Der Plangeltungsbereich wird im Osten und Süden von Grünstreifen eingefasst. Die Grünstreifen sind überwiegend mit Sträuchern bewachsen. Da perspektivisch eine Wegeverbindung in Richtung Süden geschaffen werden soll, entfallen Teile der im Ursprungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – privat –“. Die entfallenden Flächen werden durch eine Aufweitung des Grünstreifens an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen.

Die im Ursprungsplan festgesetzten und an die Größe des Baugrundstückes sowie die Anzahl der Stellplätze gebundene Pflanzgebote werden unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um eine Durchgrünung und optische Auflockerung des Plangebiets zu erreichen.

² Büro für Lärmschutz, Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes, Bramscher Straße 7, 49586 Neuenkirchen, Papenburg, 02.02.2023

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit geprüft worden. Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„[...] Das Gelände wird durch ein großflächiges Gebäude mit umgebender Pflasterung und nördlich sowie westlich liegenden Parkflächen geprägt. Aufgrund dieser Eigenschaften weist das Gelände nur eine geringe Eignung als Lebensraum für Tierarten auf. Die Beete angepflanzten Sträucher können eine Nahrungsfläche für einige Vogelarten darstellen.

Die Umgebung des Plangebietes in Ortsrandlage weist mit Altbäumen und Gehölzbeständen, der Pferdeweide und Hausgärten eine mittlere bis hohe Bedeutung für heimische Vogelarten, und anderer Tierarten auf. Insofern ist hier das Vorkommen streng geschützter Vogelarten oder Vogelarten der Roten Liste ebenso möglich wie die Nutzung von Baumhöhlen bzw. der Gehölzbestände durch Fledermausarten.

Eine detaillierte Artenschutzrechtliche Untersuchung erscheint nicht erforderlich, sofern das Umland von der Planung unberührt bleibt.

Bei einer Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ist eine Tötung von Vögeln (auch von ggf. zur Brutzeit anwesenden Jungvögeln) unwahrscheinlich.

Bei Umsetzung der Planung liegen unter Beachtung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.“³

Zur Verbesserung des Artenschutzes innerhalb des Satzungsbereiches erhält die Artenschutzprüfung folgende Maßnahmenempfehlungen:

- „Moderne Gebäude bietet kaum Lebensraum für Fledermäuse oder Vögel, die in/an Gebäuden brüten. Durch die Ausbringung geeigneter Nistkästen oder Fledermauskästen (auch Einbau in die Fassade) können auf einfache Art und Weise Lebensräume geschaffen werden.
- Im Plangebiet selbst wäre eine Erhöhung der Strukturvielfalt wünschenswert. Dies ließe sich durch die ergänzende Anlage randlicher Gehölz- und Saumbereiche und das Ausbringen von standortgerechten, regionaltypischen Wildkräutermischungen (z.B. regionaltypisch: Osnabrücker Mischung) leicht realisieren.
- Es besteht zudem die Möglichkeit, das enorme Flächenpotenzial von Flachdächern als ökologische Aufwertung zu nutzen. Neben allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserungen dienen die Gründächer auch einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere (z.B. als Standort aussamender Kräuter). Gründächer minimieren in besonderer Weise die negative Bilanz bauleitplanerischer Eingriffe vor Ort im Umgang mit Grund und Boden. [...]“⁴

³ BioConsult: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“, Gemeinde Neuenkirchen. Belm, 11.10.2022

⁴ a.a.O.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

11. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

12. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha. Das gesamte Plangebiet wird als zusammenhängendes „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Neuenkirchen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird gemäß § 14 Abs. 4 BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Boden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter

• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Niedersächsisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer

• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Bundesnatur- schutzgesetz	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.
• Orts-/Land- schaftsbild	
Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Ordnung der Benutzung der freien Landschaft

• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	- Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissionsrichtlinie / VDI Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen

• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 enthält für das engere Plangebiet keine konkreten Darstellungen hinsichtlich Natur und Landschaft. Neuenkirchen nimmt laut dem RROP jedoch die Rolle eines Grundzentrums in der Raumstruktur des Landkreises ein.

Der Versorgungskern der Gemeinde liegt gemäß des RROP nördlich des Planungsraumes. Den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weist das RROP die Eigenschaft eines solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes zu. Des Weiteren ist die unmittelbar an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Landstraße 70 („Mettinger Straße“) eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und nimmt somit einen hohen Stellenwert im regionalen Verkehrsnetz ein.

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 1994 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück als gutachterlicher, rechtlich nicht verbindlicher Fachplan aufgestellt. Spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sind in der zeichnerischen Darstellung für das Plangebiet nicht formuliert.

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich unter anderem aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben und der vorherigen Tabelle zu entnehmen sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Laut der Bodenkarte des Landes Niedersachsen (BK50) liegt der Planungsraum in der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“. Diese ist Teil der Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“ und der Bodenregion „Geest“. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird dem Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ zugeordnet. Die Bodenfruchtbarkeit wird im Bereich des Plaggeneschs mit „mittel“ und die bodenkundliche Feuchtestufe mit „schwach trocken“ angegeben.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Durch die planungsrechtlich bereits festgesetzte Nutzung wird eine Inanspruchnahme des Bodens ermöglicht. Diese Inanspruchnahme ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Der Plangeltungsbereich stellt sich als überwiegend bebaute Fläche dar, welche durch das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters und die dazugehörigen Stellplatzflächen eingenommen wird.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Auf Basis des bestehenden Planungsrechts kann eine Bodeninanspruchnahme von 80 % der Baugebietsfläche erfolgen. Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation jedoch voraussichtlich nicht erheblich verändern. Die bislang versiegelten Flächen würden weitgehend in diesem Zustand verbleiben.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Der Plangeltungsbereich ist dem hydrologischen Raum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“ sowie dem Teilraum „Nordwestdeutsches Bergland“ zugeordnet. Offene Wasserflächen innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Nahbereich liegen ebenso wenig wie gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete vor. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im NIBIS im Bereich zwischen > 50 bis 52,5 m über Normalhöhennull angegeben. Bei einer Geländehöhe von ca. 59,5 m.

Etwa 110 m südöstlich des Plangeltungsbereiches verläuft ein namenloses Fließgewässer 3. Ordnung mit Fließrichtung Osten.

Ausgehend vom Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ sind die Bedingungen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der – nach heutigem Stand – bereits erfolgten Flächenversiegelung als eher ungünstig einzustufen. Bezüglich der Abführung des Niederschlagswassers wurde daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ im Auftrag der Gemeinde Neuenkirchen vom Ingenieurbüro Tovar in Zusammenarbeit mit dem Wasserverband Bersenbrück eine hydraulische Berechnung erstellt. Demnach soll das Oberflächenwasser über Verbandsgewässer dem außerhalb des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken am „Fürstenauer Damm“ zugeleitet werden. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gemäß § 10 NWG wurde mit Datum vom 10.04.2007 bereits bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück eingereicht. Mit der vorliegenden Planung werden die Einleitungsmengen gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht, sodass an den im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes vorgenommen Planungen bezüglich der Abführung des anfallenden Niederschlagswassers festgehalten wird.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die beschriebene Situation nicht verändern.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück ist das Klima als atlantisch beeinflusstes Übergangsklima zu bezeichnen. Kennzeichnend sind geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter, hohe Niederschläge, starke Bewölkung sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit. Westliche Winde bringen allgemein eine unbeständige Witterung.

Durch die ausgedehnten Ackerflächen im Süden wird der Geltungsbereich von potenziellen Kaltluftentstehungsbereichen beeinflusst. Insgesamt kann die Lage des Planungsraumes als Randlage bezeichnet werden, da im Norden und Osten bestehende Siedlungsbereich angrenzen. Diese Standortfaktoren lassen auf eine ausgeglichene lokalklimatische Situation schließen. Lufthygienische Belastungen erheblichen Umfangs sind nicht bekannt.

Dem Deutschen Klimaatlas (DWD) ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9 °C und ein mittlerer Jahresniederschlag von ca. 750 mm zu entnehmen. Die klimatische Wasserbilanz wird im NIBIS mit ca. 206 mm angegeben. Sie stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar und ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht ist von dem Erhalt der derzeitigen klimatischen Situation auszugehen, welche langfristig dem Einfluss der globalen Erderwärmung und dem Klimawandel unterläge.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich ist der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung“ zuzuordnen.

Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturdenkmäler sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden. Im westlichen Nahbereich des Planungsraumes befinden sich einige im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück vermerkten Wallhecken und Baumreihen. Die nächste Wallhecke (2753) liegt etwa 130 m westlich der Plangebietsgrenze, auf der westlichen Straßenseite der L70.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich der „Feuchte Eichen-Buchenwald“ zu benennen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (ASP1) durchgeführt worden. Im Ergebnis weist das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereiches nur eine geringe Eignung als Lebensraum für Tierarten auf. Die in Beeten angepflanzten Sträucher können eine Nahrungsfläche für einige Vogelarten darstellen. Die Umgebung des Plangebietes weist eine mittlere bis hohe Bedeutung für heimische Vogelarten und andere Tierarten auf. Eine detaillierte Artenschutzrechtliche Untersuchung erscheint aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich, sofern das Umfeld von der Planung unberührt bleibt.⁵

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung, ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich ändern.

⁵ BioConsult: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“, Gemeinde Neuenkirchen. Belm, 11.10.2022

2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die K 102 („Bramscher Straße“) begrenzt. Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die L 70 („Mettinger Straße“). Beide Straßen können durch ihre Bedeutung und Bauart als Hauptstraße sowie die parallelen Baumreihen bzw. Wallhecken als landschaftsprägend klassifiziert werden. Im Süden des Plangeltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nord und Nordosten liegen vor allem Einfamilienhaus-Siedlungen, wobei das direkte Umfeld durch die umliegenden Einzelhändler geprägt ist. Die Fläche selbst ist durch das Bestandgebäude eines Lebensmitteldiscounters und die zugehörigen Stellplatzflächen charakterisiert. Mit Ausnahme des zur freien Landschaft freizuhaltenden Grünstreifens ist der Großteil der Gesamtfläche versiegelt.

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen jedoch keine besondere Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Landschaft auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ausschließen.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Die K 102 („Bramscher Straße“) und die L 70 („Mettinger Straße“) belasten, als zwei Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung, das Plangebiet durch verkehrliche Immissionen.

Entlang der K 102 verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg, welcher eine überregionale Verbindung nach Bramsche darstellt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- noch Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert oder umweltrelevante Sachgüter existieren nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einer unveränderten Gebietsnutzung bliebe es voraussichtlich bei der beschriebenen Situation.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die bisherige Flächennutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Fläche / Boden

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden gegenüber dem Ursprungsplan keine darüberhinausgehenden Eingriffe ermöglicht.

Bei Durchführung der Planung kann eine Verlagerung des Oberbodens eintreten und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen führen, insbesondere der Regelfunktion im Wasserhaushalt.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Ein unmittelbarer Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen erfolgt nicht. Negative Beeinflussungen des Mediums Gewässer / Grundwasser sind aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Die im Ursprungsplan definierte Niederschlagsentwässerung über Verbandsgewässer zu dem außerhalb des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken am „Fürstenauer Damm“ gilt unverändert, da durch die vorliegende Planung keine höheren Einleitungsmengen zu erwarten sind.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Inanspruchnahme wird das lokale Temperaturniveau und die örtliche Luftfeuchtigkeit auf der Fläche voraussichtlich nicht spürbar negativ beeinflussen. Es handelt sich angesichts der planungsrechtlich bisher ermöglichten Versiegelung insgesamt um eine geringe Versiegelung bislang unbebauter Flächen im Süden des Plangeltungsbereiches. Der Eingriff wird an anderer Stelle im Plangeltungsbereich ausgeglichen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird gegenüber dem Ursprungsplan eine geringfügige Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen ermöglicht, indem ein Teil des im Süden gelegenen Grünstreifens zurückgenommen wird. Die Versiegelung wird insgesamt jedoch nicht erhöht, da der entfallende Teil des Grünstreifens im gleichen Umfang innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen wird.

Negative Beeinflussungen der Arten- und Lebensgemeinschaften sind aufgrund der geringen Flächengröße jedoch nicht zu erwarten. Durch die Eingrünung des Plangebietes, sowie das an die Quadratmeterzahl der Baugrundstücke und an die Anzahl der Stellplätze gebundene Pflanzgebot wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und das vorhandene Potenzial für die heimische Flora- und Fauna genutzt.

2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild

Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere dadurch zu erwarten, dass ein bestehender Einzelhandelsbetrieb erweitert wird und gegenüber dem Ursprungsplan die Errichtung von Flachdächern zulässig ist. Durch die Lage im direkten Umfeld weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Von dem Betrieb eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes können Schallbelastungen ausgehen. Diese werden insbesondere durch den Anlieferungsverkehr bzw. dem Verkehr auf der Stellplatzanlage hervorgerufen. Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterung der Betriebsflächen des innerhalb des Plangeltungsbereiches ansässigen Lebensmitteldiscounters.

Ausgehend von der Auswirkungsanalyse⁶ ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung und Modernisierung des Marktstandortes in erster Linie der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und der langfristigen Standortsicherung dienen. Das Vorhaben führt gemäß dem Gutachten im Saldo nicht zu nennenswerten zusätzlichen Pkw-Bewegungen auf dem Grundstück bzw. innerhalb des vorhandenen Standortverbundes. Die schalltechnischen Berechnungen⁷ zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Aldi-Marktes auch nach der Erweiterung tagsüber und nachts eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich.

⁶ Bulwiengesa, Projektbezogene Auswirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Discountmarkt, Bramscher Straße 7, 49586 Neuenkirchen, Hamburg, 02.12.2022

⁷ Büro für Lärmschutz, Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes, Bramscher Straße 7, 49586 Neuenkirchen, Papenburg, 02.02.2023

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich grundsätzlich untereinander. Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das im Bestand vorhandene Gebäude sowie dessen geplante Erweiterung eng umfasst, sodass die überbaubare Grundstückfläche gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ zurückgenommen wird. Gleichzeitig wird die Stellplatzfläche in südliche Richtung um die zurückgenommene überbaubare Grundstücksgrenze erweitert. Gegenüber den planungsrechtlich bestehenden Eingriffsmöglichkeiten wird durch die vorliegende Planung jedoch keine Zunahme der möglichen Versiegelung bewirkt. Der im Süden des Plangeltungsbereich liegende Grünstreifen wird zwar geringfügig reduziert, aber im Umfang der Reduktion innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen. Einen weiteren Ausgleich erfährt die Maßnahme durch das an die Quadratmeterzahl der Baugrundstücke sowie die Anzahl Stellplätze gebundene Pflanzgebot.

2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erforderlich, wenn aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der planungsrechtlich zulässige Eingriff gegenüber dem Ursprungsplan nicht erhöht (siehe Kapitel 2.2). Die Eingriffsregelung im Geltungsbereich ist somit nicht abzuarbeiten.

Die Kompensation des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ auf dem Ersatzflächenpool Schöllerhof. Für die Kompensation, der durch den Bau des Lebensmitteldiscounters verursachten Eingriffes, sind 4.227 Werteinheiten benötigt worden.

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Entsprechend der Planungsabsichten der Gemeinde Neuenkirchen, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Erweiterung der Betriebsflächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen, haben sich im vorliegenden Fall keine Planungsalternativen ergeben.

Wahlweise kann der Verzicht auf die vorliegende Planung untersucht werden. Die bestehende Situation stellt jedoch keine Planungsmöglichkeiten dar, die der angestrebten Erweiterung des bestehenden Betriebes entsprechen. Die vorliegende Planung stellt somit die sinnvollste Alternative dar.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht erwartet. Ebenso werden durch die umliegenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet gesehen.

Insofern kann auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden.

III. Zusätzliche Angaben / Verfahren

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Im Rahmen des Verfahrens sind eine schalltechnische Untersuchung, eine Artenschutzprüfung der Stufe I sowie eine projektbezogene Auswirkungsanalyse durchgeführt worden.

Verwendete technische Verfahren sind dem jeweiligen Gutachten zu entnehmen. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Derzeit sind mit Ausnahme der Beeinträchtigung des Plangebietes als Lebensraum für Tierarten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ am Ortsrand der Gemeinde Neuenkirchen, soll die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Der bestehende Markt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, wonach die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig ist. Mit der Erweiterung des Marktes soll eine angemessene Betriebsgröße realisiert und logistische Abläufe optimiert werden. Hauptsächlich betrifft die Planung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstückfläche sowie der Dachform. Wesentliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Versiegelung nicht zu erwarten.

Aufgestellt:
Osnabrück, 01.03.2023
Bg/We-21221011-03

Planungsbüro Hahm GmbH