



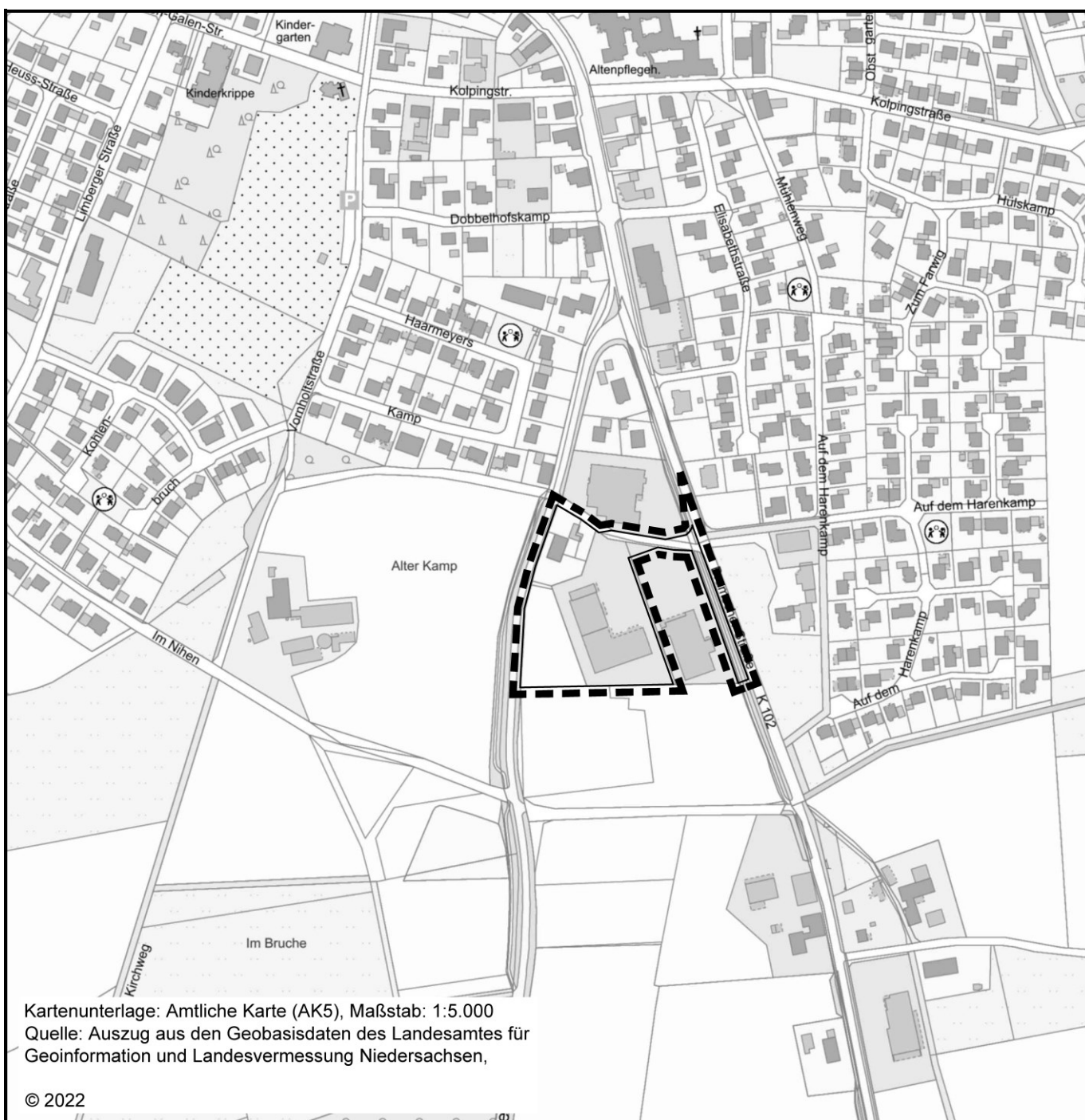
Gemeinde Neuenkirchen

Samtgemeinde Neuenkirchen / Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 26 "Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße" – 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

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. 26

„Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und
Mettinger Straße“ – 2. Änderung

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/Re-22197011-01 / 08.11.2022

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.1.	Darstellungen des Landes Raumordnungsprogramms	6
3.2.	Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms	7
3.3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.4.	Bebauungsplan.....	9
4.	Ausgangssituation	11
5.	Konzeption	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.	Erschließung	13
6.1.	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	13
7.	Immissionsschutz	13
8.	Altlasten / Kampfmittel	13
9.	Natur und Landschaft / Begrünung	14
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
11.	Planverwirklichung / Bodenordnung	14
12.	Flächenbilanz.....	14
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	15
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	15
1.1.	Boden / Fläche	15
1.2.	Gewässer / Grundwasser	15
1.3.	Klima / Lufthygiene.....	16
1.4.	Arten / Lebensgemeinschaften.....	17
1.5.	Orts- / Landschaftsbild	17
1.6.	Mensch / Gesundheit.....	17
1.7.	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	18
1.8.	Wechselwirkungen	18

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.1.	Fläche / Boden	18
2.2.	Gewässer / Grundwasser	18
2.3.	Klima / Lufthygiene	18
2.4.	Arten- / Lebensgemeinschaften	19
2.5.	Orts- / Landschaftsbild	19
2.6.	Mensch / Gesundheit	19
2.7.	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	19
2.8.	Wechselwirkungen	19
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
3.1.	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	20
3.2.	Ausgleichsmaßnahmen	20

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ aus dem Jahr 2008, der im Jahr 2013 einer ersten Änderung unterzogen wurde, enthält textliche Festsetzungen, die sich auf den gesamten Geltungsbereich erstrecken. Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Um die Erweiterung von selbigen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen worden.

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf das Vorhabengrundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Flurstücke 115/5 und 115/11 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung Limbergen und überlagert und ersetzt an dieser Stelle den Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“. Da damit ein „Herauslösen“ des Projektgrundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ vorbereitet wird, ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen nur für den verbleibenden Geltungsbereich vorzunehmen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 99/4 (tlw.), 100/13, 100/17, 112/1, 115/0, 115/1, 115/3, 115/5 (tlw.), 115/11 (tlw.), 117/4, 117/9, 190/4, 190/8 (tlw.) mit einer Größe von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet ist geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

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

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 Geltungsbereich des Plangeltungsbereiches befinden sich ein Sonderpostenmarkt und ein Getränkemarkt mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie ein Wohnhaus mit Garten. Nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich ein weiterer Verbrauchermarkt. Das räumliche Umfeld wird geprägt von Wohnbebauung mit Gärten, landwirtschaftlichen Flächen und kleinen Gehölzbeständen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ soll der ursprünglich innerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Lebensmitteldiscounter aus dem Plangeltungsbereich „herausgelöst“ werden. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen des Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Vorhabengrundstück und überlagert und ersetzt an dieser Stelle den Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“. Gleichzeitig wird auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich unwirksam.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat am 05.09.2022 die Aufstellung der vorliegenden Änderung beschlossen, um insbesondere die Nahversorgung in Neuenkirchen zu sichern. Da das Vorhabengrundstück des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ herausgelöst worden ist, ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen für den verbleibenden Geltungsbereich erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ aus dem Jahr 2008, der im Jahr 2013 einer ersten Änderung unterzogen wurde, enthält textliche Festsetzungen, welche die Zahl der zulässigen Vorhaben innerhalb des Sondergebietes beschränken. Gemäß dem Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18) ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem „Sonstigen Sondergebiet“ mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Des Weiteren soll mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ die Ansiedlung weiterer Lebensmitteldiscounter innerhalb der vorliegenden Änderung ausgeschlossen werden, um eine Zunahme der am Standort raumordnerisch verträglichen Gesamtverkaufsfläche zu vermeiden.

Da die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

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 Bebauungsplanes werden die vorgenannten Teilbereiche unwirksam.

Da sich die Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes nur punktuell ändern, wird auf eine Planzeichnung verzichtet und ein Textbebauungsplan erstellt.

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).

3.1. 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 06.10.2017 in Kraft getreten. Das LROP wird derzeit geändert. Die Entwurfsfassung wird im Rahmen dieses Verfahrens berücksichtigt.

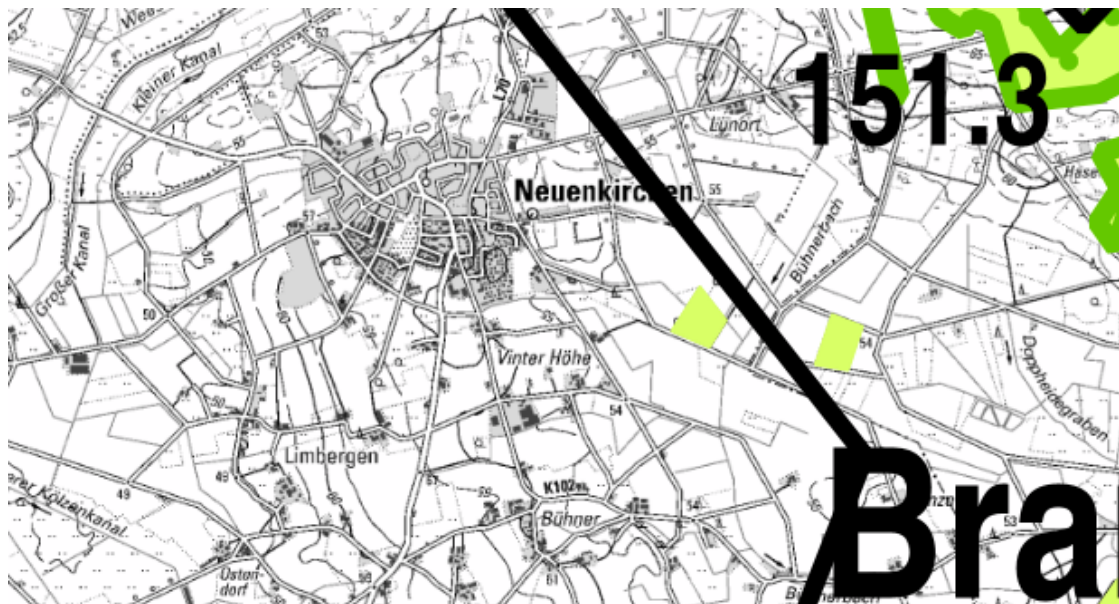


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen

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.

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 gelegener 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 Anpassung der textlichen Festsetzungen wird die im Plangeltungsbereich zulässige Gesamtverkaufsfläche reduziert. Die damit zurückgenommene Verkaufsfläche ist für ein vergleichbares Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ vorgesehen. Eine grundsätzliche Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche am Standort „Bramscher Straße / Mettinger Straße“ wird durch die vorliegende Planung somit nicht bewirkt.

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. Änderung 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.

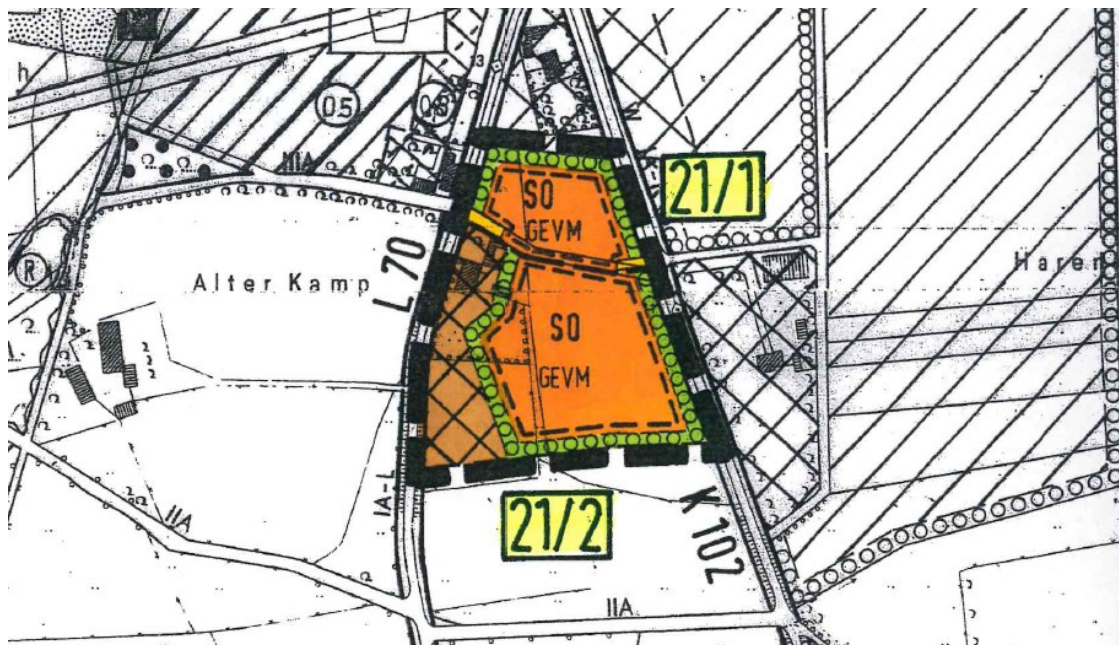


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen

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. Zulässig sind ein Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche (VKF), ein Sonderpostenmarkt mit max. 900 m² VKF, ein Textildiscounter oder Schuhfachmarkt oder kombiniert als Textildiscounter / Schuhfachmarkt mit max. 300 m² VKF sowie ein Getränkemarkt mit max. 550 m² VKF. Der vollständige Zulässigkeitskatalog kann dem Ursprungsplan entnommen werden.

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 der 2. Änderung werden der Ursprungsplan sowie die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden alle 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, zwischen „Mettinger Straße“ und „Bramscher Straße“. 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 Sonderpostenmarktes und eines Getränkemarktes mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen dar. Im Plangeltungsbereich befindet sich an der „Mettinger Straße“ darüber hinaus ein Wohnhaus mit Garten. Südlich daran angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Der Sonderpostenmarkt im Süden und Westen ist durch einen unbebauten Grünstreifen zur freien Landschaft abgegrenzt. Entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze befindet sich ein dichter Gehölzbestand, der entlang eines Fuß- und Radweges angeordnet ist.

Das Gelände ist nach Südosten geneigt. Die Höhen liegen zwischen etwa 60,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Nordwesten und etwa 58,7 m ü. NHN im Südosten 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.

5. Konzeption

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ aus dem Jahr 2008, der im Jahr 2013 einer ersten Änderung unterzogen wurde, enthält textliche Festsetzungen, welche die Zahl der zulässigen Vorhaben innerhalb des Sondergebietes beschränken. Gemäß dem Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18) ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Des Weiteren soll mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ die Ansiedlung weiterer Lebensmitteldiscounter innerhalb der vorliegenden Änderung ausgeschlossen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ zur Errichtung von nicht wesentlich störenden Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, soll grundsätzlich erhalten bleiben. Die im Rahmen der 1. Änderung formulierte numerische Beschränkung der zulässigen Nutzungen kann nach der aktuellen Rechtsprechung nicht auf § 11 BauNVO gestützt werden.

Die Zahl von Vorhaben bestimmt gemäß der aktuellen Rechtsprechung nicht den Zweck, dem das Sondergebiet dient. Die numerische Beschränkung setzt auch nicht die Art der baulichen Nutzung fest. Denn sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp, sondern qualifiziert Nutzungsoptionen (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18).

Ausgehend von der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan soll durch die Festsetzung des Sondergebietes der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Neuenkirchen für großflächigen Einzelhandel gesichert, gestärkt und fortentwickelt werden. Dadurch soll die Versorgung der Ortsbevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs verbessert und dem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden. Hierzu wurden zulässige Vorhaben sowie deren Verkaufsfläche definiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm definiert das Plangebiet als Teil eines solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes. Die zugehörige Teilfortschreibung Einzelhandel legt für den Standort Neuenkirchen „Bramscher Straße / Mettinger Straße“ eine Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² fest. Die raumordnerische Gesamtverkaufsfläche dient der Bestandssicherung.

Um das ursprüngliche Planungsziel zu sichern, werden die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung mit der vorliegenden Änderung korrigiert. Die bislang vorgenommene numerische Beschränkung der zulässigen Vorhaben entfällt zukünftig. Um einen Widerspruch mit der raumordnerischen Gesamtverkaufsfläche zu vermeiden, werden die festgesetzten Verkaufsflächen – mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters – je festgesetzter Nutzung zu einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zusammengefasst.

Gemäß des im Rahmen der 1. Änderung formulierten Festsetzungskataloges ist ein Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig. Der angedachte Lebensmitteldiscounter ist bereits realisiert worden. Aufgrund von Erweiterungsabsichten soll der Marktstandort perspektivisch aus dem Ursprungsbebauungsplan „herausgelöst“ werden. Hierzu wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ aufgestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der Festsetzungskatalog um die Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters gekürzt. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche wird zukünftig im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ berücksichtigt.

Die im Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung vorgesehenen Nutzungen sind bereits realisiert worden. Weitere gewerbliche Bauvorhaben sind aufgrund der ausgeschöpften Gesamtverkaufsflächenzahl zum aktuellen Zeitpunkt nicht realisierbar. Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten unverändert ihre Gültigkeit.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die „Bramscher Straße“ (K 102). Im Änderungsbereich sind die bisher erforderlichen Stellplätze bereits vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung und Kommunikation ist über die bestehenden Leitungen sichergestellt. Durch die vorliegende Änderung erfolgt keine Erweiterung des Nutzungskataloges. Es sind keine über den Bestand hinausgehenden verkehrlich bedingten Auswirkungen zu erkennen.

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.

7. Immissionsschutz

Im Vergleich zur (planungsrechtlichen) Bestandssituation werden durch die vorliegende Änderung keine zusätzlichen Immissionen verursacht. Die im Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. Änderung zulässigen Nutzungen sind bereits realisiert worden.

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. Es stellt sich derzeit als Marktstandort eines Sonderpostenmarktes und eines Getränkemarktes mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen dar. Im Plangeltungsbereich befindet sich an der „Mettinger Straße“ darüber hinaus ein Wohnhaus mit Garten. Südlich daran angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Der Sonderpostenmarkt ist südlich durch einen unbebauten Grünstreifen zur freien Landschaft abgrenzt. Entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze befindet sich ein dichter Gehölzbestand, der entlang eines Fuß- und Radweges angeordnet ist.

Da sich die Änderung des vorliegenden Planes nur auf die Nutzungen beziehen, die i.d.R. innerhalb der baulichen Anlagen erfolgen und die Planung keine eingriffsrelevanten Änderungen vorsieht, sind keine Veränderungen bei diesen Umweltaspekten zu erwarten.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich ebenfalls nicht vor.

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.

11. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum. Der Einsatz bodenordnerischer Maßnahmen ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Da die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die vorliegende Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Dennoch werden insbesondere die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Belange im Hinblick auf deren Betroffenheit durch die Planung untersucht.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1. Boden / Fläche

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 die Bestandsgebäude und die dazugehörigen Stellplatzflächen eingenommen wird.

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.

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 des Deutschen Wetterdienstes (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.

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 10 m westlich der Plangebietsgrenze, auf der westlichen Straßenseite der L70.

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

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 die Bestandsgebäude des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie das vorhandene Wohngebäude charakterisiert. Mit Ausnahme des zur freien Landschaft angelegten Grünstreifens, der südwestlich gelegenen Ackerfläche und des privaten Hausgartens 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.

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.

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.

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. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1. Fläche / Boden

Durch die zusätzlichen Festsetzungsinhalte im Bebauungsplan wird keine Oberbodenbeseitigung bzw. Erhöhung der Versiegelung der Flächen vorbereitet. Die vorhandene Flächenbeanspruchung bleibt bestehen.

2.2. Gewässer / Grundwasser

Ein unmittelbarer Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen erfolgt nicht. Negative Beeinflussungen des Mediums Gewässer / Grundwasser sind 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 Änderung keine höheren Einleitungsmengen zu erwarten sind.

2.3. Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine über die Bestandssituation hinausgehenden Klimabeeinflussungen zu erwarten, da keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe ermöglicht werden.

2.4. Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird gegenüber dem Ursprungsplan keine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen ermöglicht. Die Versiegelung wird nicht erhöht.

2.5. Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten, da diese lediglich an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden. Der aus dem Festsetzungskatalog entfallende Lebensmitteldiscounter ist bereits realisiert worden und durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ erfasst.

2.6. Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

2.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

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

1.8. Wechselwirkungen

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

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1. Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Durch die Nutzung eines bereits bebauten und planungsrechtlich für die Bebauung zugelassenen Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Im Hinblick auf das Ziel, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die aktuelle Rechtsprechung anzupassen und eine Zunahme der am Standort raumordnerisch verträglichen Gesamtverkaufsfläche zu vermeiden, werden keine Möglichkeiten für Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen gesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um das ursprüngliche Planungsziel zu sichern.

3.2. Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 08.11.2022
Bg/Re-22197011-01

Planungsbüro Hahm