

## Bebauungsplan Nr. 23

### „Betriebsgelände Schlüwe“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB



### Begründung (Teil 1)

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 14.06.2021



**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast  
Tel.: 04451 / 85051

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlagen	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4. Planungsraum</b>	<b>4</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück	5
5.2 Stand der Bauleitplanung	7
<b>6. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
6.1 Bauflächen	7
6.2 Grünflächen	9
6.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	9
6.4 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	9
6.5 Flächenbilanz	10
<b>7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>10</b>
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	10
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	11
7.3 Verkehrliche Belange	13
7.4 Immissionsschutz	14
7.5 Belange des Klimaschutzes	14
7.6 Wasserwirtschaft	14
7.7 Ver- und Entsorgung	15
7.8 Brandschutz	15
7.9 Bodenschutz	16
7.10 Abfallwirtschaft	17
7.11 Bau- und Bodendenkmalschutz	17
<b>8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
<b>9. Planungsalternativen</b>	<b>18</b>
<b>10. Hinweise</b>	<b>18</b>
<b>11. Durchführungsvertrag</b>	<b>20</b>

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Am ..... hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

### **1.3 Planunterlage**

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 13.05.2019), hergestellt in digitaler Form vom ÖbVI Dipl.-Ing. Jens Alves, Quakenbrück (Nr. P 19010), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger Achim Schlüwe hat bei der Gemeinde Kettenkamp einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Weichenfeldweg 3 gestellt.

Der Antragsteller betreibt dort ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen. Das Betriebsgelände umfasst eine Vielzahl von Gebäuden, Lagerflächen und sonstigen Funktionsflächen. Der Gebäudebestand wurde in der Vergangenheit sukzessive vergrößert. Es wurde jedoch versäumt, dafür Baugenehmigungen zu beantragen. Somit ist ein Großteil der Gebäude auf dem Vorhabengrundstück dort baurechtlich nicht zulässig und auch nicht genehmigt. Für die Weiterführung des Betriebes an diesem Standort ist deshalb aus planungs- und baurechtlicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da der Gemeinde Kettenkamp daran gelegen ist, dass der Bestand des ortsansässigen und für die örtliche Wirtschaft wichtigen Betriebes abgesichert wird, unterstützt sie das Projekt und führt das notwendige Bauleitplanverfahren durch. Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Im Parallelverfahren ist auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück zu ändern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll jedoch lediglich eine Heilung des baurechtswidrigen Zustandes hinsichtlich der Errichtung von Betriebsgebäuden und von betrieblichen Nutzflächen erzielt werden. Deshalb gilt als Leitlinie der Planung, dass im Wesentlichen nur eine Absicherung des heutigen Bestandes zugelassen werden soll. Eine räumliche Erweiterung des Betriebes wird am betroffenen Standort nicht ermöglicht, um eine weitere Verfestigung dieses Gewerbestandes auszuschließen. Ermöglicht werden soll jedoch eine moderate bauliche Entwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bilden zukünftig die planungsrechtliche Grundlage für die durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.

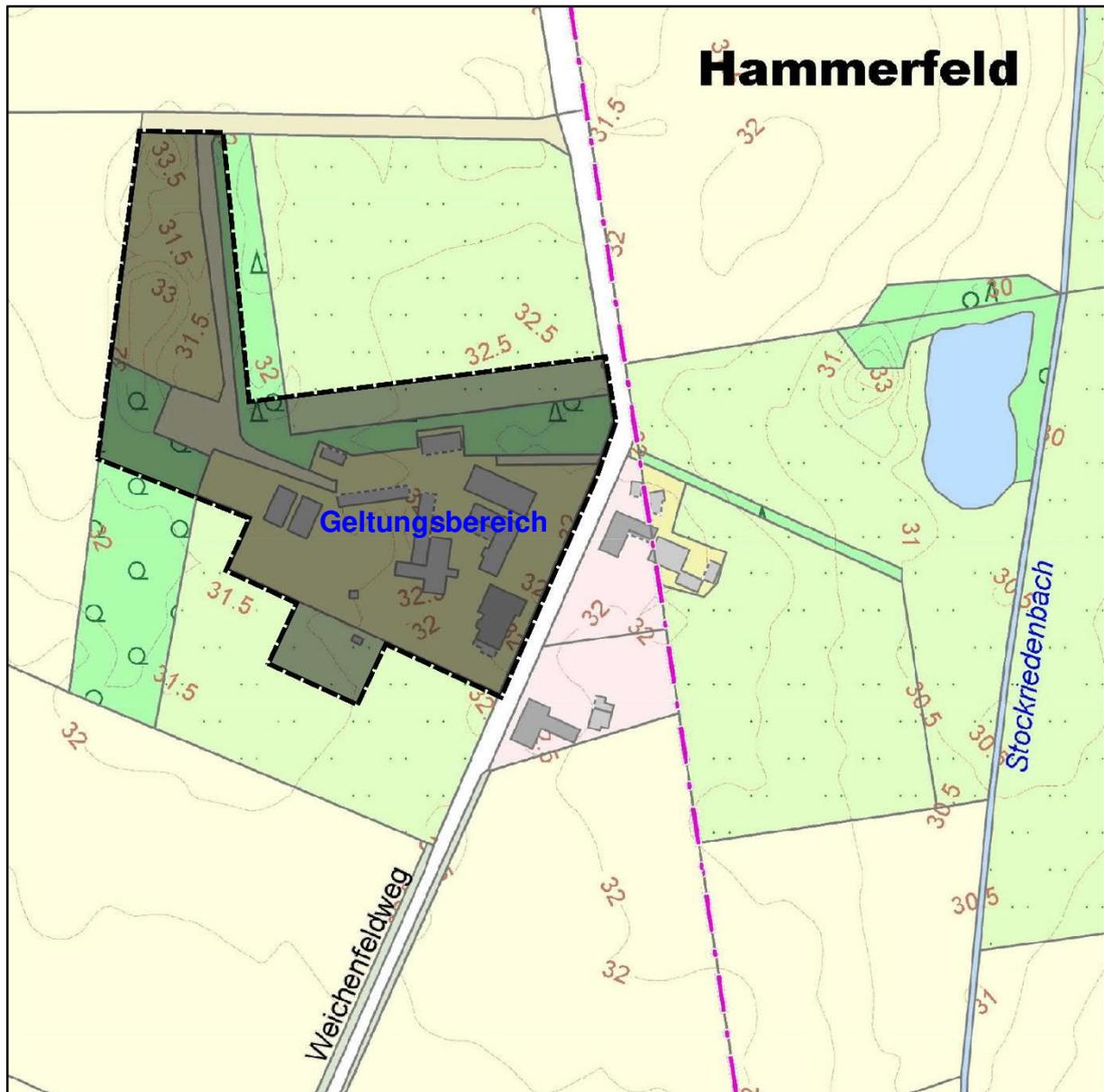
Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander des Gewerbebetriebes mit den bestehenden naturräumlichen Strukturen (Geholzbestand) sicherstellen.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde Kettenkamp mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes in der bestehenden Form,
- Berücksichtigung der ökologischen Belange,
- Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“ umfasst eine Fläche im nordöstlichen Gemeindegebiet Kettenkamps an der Straße *Weichenfeldweg*. Betroffen ist ein Teilbereich des Flurstücks 246 der Flur 5, Gemarkung Kettenkamp.



Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,18 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

## 4. Planungsraum

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, werden die von der Planung betroffenen Flächen derzeit als Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes genutzt. Ein Großteil des Plangebietes wird von Gebäuden, Verkehrsflächen und Lagerplätzen eingenommen. Die Freiflächen sind als Hausgarten bzw. Grünfläche gestaltet oder weisen einen älteren Gehölzbestand auf. Im nordöstlichen Bereich wird eine Weidefläche mit einbezogen, da hier eine ökologische Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden soll.

Der Anteil bereits versiegelter bzw. weitgehend versiegelter Flächen (Gebäude, Wege, Stellplätze, Lagerflächen etc.) hat eine Größe von rund 10.990 qm.

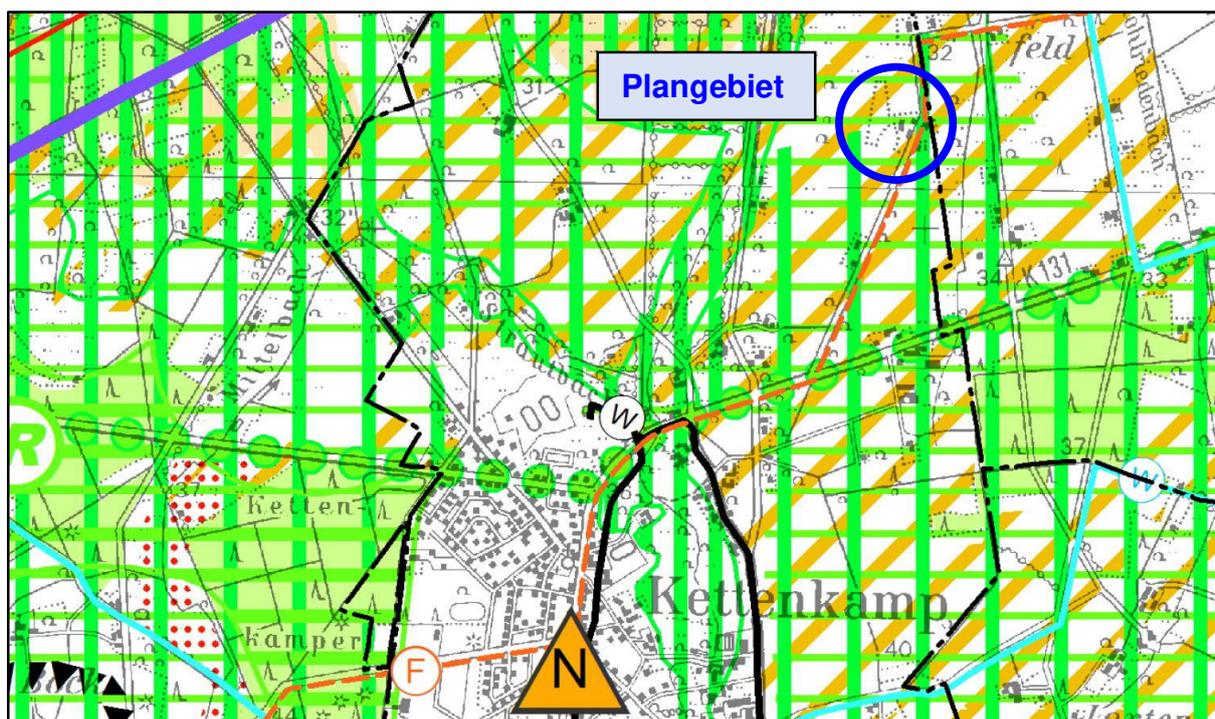


Östlich der Vorhabenfläche befinden sich jenseits des *Weichenfeldweges* zwei Wohnbaugrundstücke. Im Süden schließt sich ein parkähnlich gestaltetes Gartenareal an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück vom 9. April 2005 wird der Gemeinde Kettenkamp keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Eine Zuordnung erfolgt zum Grundzentrum Ankum. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Quakenbrück im Norden und Bramsche im Süden.



Wie der vorstehende Ausschnitt aus dem RROP zeigt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 innerhalb eines „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft mit besonderer Funktion“ und eines „Vorsorgegebietes für Erholung“. Ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird darüber hinaus von einem „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ eingenommen. Der östlich des Plangebietes verlaufende *Weichenfeldweg* ist Teil eines überregionalen Wanderweges.

Für den hier zur Disposition stehenden Bereich macht das RROP ansonsten keine weiteren Vorgaben.

Nachfolgend wird dargelegt, wie die Ziele der Regionalen Raumordnung bei der anstehenden Planung Berücksichtigung finden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass in Vorsorgegebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen sind, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung der Vorsorgegebiete möglichst vermieden wird. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (vgl. Ziel 1.9.01 RROP).

### Vorsorgegebiet für Landwirtschaft mit besonderer Funktion

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt innerhalb eines „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft mit besonderer Funktion“. Allerdings werden dort nur rund 0,18 ha (8,3 %) als Weidefläche und damit landwirtschaftlich genutzt. Der Rest wird von einem Siedlungsgrundstück eingenommen. Aufgrund der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen wird das betroffene Areal der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen.

Nach Ansicht der Gemeinde Kettenkamp kann eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen in der angestrebten Größenordnung aus folgenden Gründen vertreten werden:

- Der Flächenanteil ist mit rund 0,18 ha als vergleichsweise gering einzuordnen.
- Die betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und werden nicht mehr zwingend für die Landwirtschaft benötigt.
- Die Flächen sind nicht als Potenzial für Betriebsverlegungen geeignet, da die bestehende Bebauung hier bereits Grenzen setzt.
- Der geplante Anpflanzungsbereich befindet sich in Randlage der landwirtschaftlich genutzten Fläche und schließt direkt an ein bestehendes Gehölz an. Eine Zerschneidung der verbleibenden Fläche erfolgt somit nicht.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Gehölzfläche ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft mit besonderer Funktion“ ist somit nicht zu erwarten.

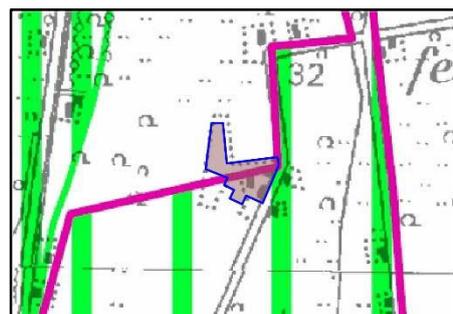
### Vorsorgegebiet für Erholung

Durch die Inhalte des anstehenden Bebauungsplanes wird der Fortbestand eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens in seiner heutigen Größe, Form und Nutzungsintensität ermöglicht. Eine räumliche Betriebserweiterung ist nicht vorgesehen. Damit wird in erster Linie der bestehende Status Quo abgesichert. Durch entsprechende Festsetzungen und Gestaltungsvorgaben bleibt der Charakter einer ländlichen Siedlung erhalten.

Eine wesentliche Störung der Erholungsfunktion der Landschaft ist somit nicht zu erwarten. Die Gemeinde Kettenkamp ist daher der Ansicht, dass die anstehende Planung den Zielen und Grundsätzen zum Vorsorgegebiet für Erholung nicht widerspricht.

### Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

Wie aus der nebenstehenden Karte zu entnehmen ist, deckt das hier relevante Vorsorgegebiet nur den südlichen Teil des Bebauungsplanbereichs ab. Dieser stellt sich bereits als Siedlungsgrundstück dar. Da hier in erster Linie eine Absicherung vorhandener Strukturen erfolgt und lediglich eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung vorgesehen ist, ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der naturräumlichen Situation. Die Vorgabe des RROP wird somit beachtet.



## Regional bedeutsamer Wanderweg

Der im RROP dargestellte überregionale Wanderweg kann an Ort und Stelle verbleiben. Der *Weichenfeldweg* steht auch weiterhin als Trasse dafür zur Verfügung.

## **5.2. Stand der Bauleitplanung**

### Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück deckt die angestrebten Flächen- ausweisungen des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 23 derzeit nicht ab. Der Planbereich wird dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der vorgesehene Planinhalt des B-Planes Nr. 23 somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser entsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

### Verbindliche Bauleitplanung

Der anstehende Planbereich wird derzeit von keinem Bebauungsplan abgedeckt. Gleiches gilt für die Bereiche im näheren Umfeld

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Bauflächen**

Für den Großteil der Plangebietsflächen wird eine Betriebsfläche für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen festgesetzt. Ergänzend dazu wird im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, in dem Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 2.500 qm und einer Höhe von maximal 11,00 m über Gelände zulässig sind. Gebäude dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Es gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gesamtversiegelung durch Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Wege, Plätze, Lagerflächen, Terrassen darf dort maximal 4.800 qm betragen.

Mit diesen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird dem Planungsziel entsprochen, nach dem lediglich eine Absicherung des derzeitigen Bestandes vorgenommen werden soll. Bauliche Veränderungen und eine moderate Erweiterung des Gebäudebestands sollen jedoch auf dem Betriebsgrundstück möglich sein, wenn die maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.

Im Teilbereich 2 der festgesetzten Betriebsfläche werden lediglich die bestehenden Lagerplätze und ihre Zuwegung planungsrechtlich abgesichert. Erweiterungen der Lagerflächen sind hier ebenso wenig geplant, wie die Errichtung von Gebäuden.

Die zukünftige bauliche Entwicklung wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 3 wie folgt geregelt:

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

**1.1**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 sind ausschließlich Betriebsflächen und Betriebsgebäude für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen zulässig.

**1.2**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Betriebsfläche für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen wird in die Teilbereiche 1 und 2 gegliedert.

**1.3**

Im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche dürfen die bestehenden Gebäude und die bestehenden Betriebsflächen weiterhin im Sinne von Nr. 1.1 genutzt werden. Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Bereiches ist die Errichtung von neuen Betriebsgebäuden zulässig, sofern die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 erfüllt werden. Es sind maximal drei Wohnungen zulässig für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Auszubildende. Weiterhin zulässig sind Kfz-Stellplätze für Betriebsinhaber, Mitarbeiter und Kunden des Unternehmens.

**1.4**

Im Teilbereich 2 sind ausschließlich Lagerflächen mit ihren Zuwegungen zulässig. Gebäude jeglicher Art dürfen hier nicht errichtet werden.

**Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe / Bauweise**

(gem. § 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

**2.1**

Im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche darf die Grundfläche aller Haupt- und Nebengebäude den Wert von insgesamt 2.500 qm nicht überschreiten.

**2.2**

Im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche dürfen die dauerhaft versiegelten Bereiche (Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Wege, Plätze, Lagerflächen, Terrassen) eine Größe von zusammen maximal 4.800 qm nicht überschreiten.

**2.3**

Bei den Gebäuden ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

**2.4**

Die Gebäudehöhe darf den Wert von 43,00 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

**2.5**

Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

**Nr. 3 Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche zulässig. Sie dürfen auch außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches errichtet werden.

## 6.2 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Grünbereiche vorgehalten. Diese dienen in erster Linie zur Absicherung der Gehölzbestände an den Rändern der Betriebsfläche. Betroffen sind Flächen mit einer Größe von insgesamt rund 5.370 qm. Weiterhin werden auch die Flächen, für die Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen sind, als Grünflächen gesichert. Deren Größe beträgt zusammen 1.840 qm. Die angesprochenen Bereiche werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## 6.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Für die mit Gehölzen bestandenen privaten Grünflächen wird zusätzlich ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, das in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt konkretisiert wird:

### **Nr. 4 Pflanzenerhaltungsgebot**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Betriebsfläche auch Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (gemessen 1 Meter über Grund), zu erhalten.

Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

Bei den erhaltenswerten Gehölzstrukturen handelt es sich in erster Linie um alten Baumbestand auf dem Vorhabengrundstück. Mit dem Erhaltungsgebot soll zum einen der ökologischen Bedeutung des Gehölzbestandes entsprochen und zum anderen das dörfliche Erscheinungsbild der Siedlung abgesichert werden.

Neben den räumlich definierten Bereichen für die Gehölzerhaltung sollen auch die verstreut auf dem Grundstück stehenden Einzelbäume geschützt werden, sofern sich einen Stammdurchmesser von mehr als 20 cm aufweisen.

## 6.4 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für einen am Nordostrand der Vorhabenfläche liegenden 15 m breiten Streifen wird ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anpflanzungsmaßnahmen dienen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll zur Schaffung neuer Lebensräume, zur Erhöhung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

Das Anpflanzungsgebot wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wie folgt konkretisiert wird:

**Nr. 5 Anpflanzungsgebot**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Gehölzqualität Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Gehölzqualität Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm

**6.5 Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes:	21.810 qm
davon	
Betriebsfläche für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen:	14.600 qm
Private Grünflächen:	7.210 qm

**7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange****7.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt zum größten Teil für eine bestehende Siedlungsfläche. Darüber hinaus ist ein Bereich betroffen, der bislang landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt wurde. Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von den Flächen des Bebauungsplanes nicht berührt. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind als Biotoptypen insbesondere Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT), Hausgärten (PH), Siedlungsgehölze (HSE) sowie bebaute und versiegelte Flächen von Gebäuden, Hofbefestigungen, Verkehrsflächen, Lagerflächen etc. vorzufinden.

Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Im Ergebnis soll festgestellt werden, ob sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 23 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung wird folgende Schritte umfassen:

- Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft (Biotoptypenkartierung und -bewertung),
- Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Naturhaushaltes,
- Benennung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen,
- Ermittlung des Kompensationsbedarfs und
- Benennung von geeigneten ökologischen Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soll komplett innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgen.

## **7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt wird, den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb in seinem derzeitigen Bestand planungsrechtlich abzusichern. Es wird lediglich eine moderate bauliche Entwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände zugelassen. Die möglichen baulichen Erweiterungen können nur auf Flächen erfolgen, die bereits befestigt sind oder die derzeit noch als Hausgarten bzw. als sonstige anthropogen genutzte Freifläche genutzt werden. Die randlichen Gehölzbereiche bleiben erhalten und werden um Neuanpflanzungen erweitert.

Im Bebauungsplan wird ein rund 1,46 ha großer Bereich als Betriebsfläche für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen festgesetzt. Davon sind bereits 1,10 ha (rd. 75 %) durch Gebäude, Verkehrsflächen und Lagerflächen weitgehend versiegelt und damit als Lebensraum nur von geringer Bedeutung. Die überplanten Grünflächen, wie Garten- und sonstige Grünbereiche, mit einer Größe von 0,36 ha (rd. 25 %) sind dagegen als potenzieller Lebensraum für heimische Tierarten einzustufen. Allerdings bleiben diese zum Großteil erhalten, da aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur eine zusätzliche Versiegelung für Gebäude und Betriebsflächen von insgesamt 0,10 ha zugelassen wird.

Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die vorhandenen Lebensraumstrukturen wesentlich ändern werden. Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen, sind nicht zu erwarten, da im Wesentlichen lediglich eine Absicherung des Status Quo erfolgt.

Die Freiflächen und Gehölzbestände im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Gehölzstrukturen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Die Freiflächen sind darüber hinaus auch als potenzieller Lebensraum (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten, die Gehölzbestände könnten Raum für Sommerquartiere (Wochenstuben) oder Winterquartiere bieten.

Da die Freiflächen zum größten Teil und die Gehölzbestände in Gänze erhalten bleiben, ist daher eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen.

Quartiere von Fledermäusen können im Bereich der Bestandsgebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da jedoch kein Abbruch von Gebäuden vorgesehen ist, wird sich die Situation für Fledermäuse nicht verändern. Sollten zukünftig Rückbaumaßnahmen erfolgen, ist das betroffene Gebäude rechtzeitig nach Fledermausquartieren zu durchsuchen. Bei einem Befund sind entsprechende CEF-Maßnahmen, wie zum Beispiel die Anbringung von Fledermauskästen, durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen darf der Rückbau von Gebäuden und die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Störungen, die so erheblich sind, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Für die im Plangebiet und dessen Umgebung ansässigen Vogelarten ergeben sich keine neuen Störungen, da der Betrieb des Garten- und Landschaftsbauunternehmens wie gehabt fortgeführt wird. Durch die geplanten Neuanpflanzungen ergeben sich für die Vögel zusätzliche Lebensräume.

Störungen von Fledermäusen an Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden, da der Gewerbebetrieb schon seit langem besteht und somit von potenziell vorkommenden Fledermausarten als Teil der Landschaft wahrgenommen wird. Fledermäuse könnten die Freiflächen im Planungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitate nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zu keinen relevanten Zerstörungen von Lebensräumen. Zudem stehen mittelfristig im Plangebiet jüngere Gehölze als Ausweichquartiere zur Verfügung, da im nördlichen und südlichen Planbereich Flächen mit einem Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt werden. Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot, dem Störungsverbot als auch dem Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt ergibt sich für die Lebensbedingungen von Vögeln und Fledermäusen keine relevante Veränderung gegenüber der derzeitigen Situation.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Gemeinde Kettenkamp auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich Baufeldfreiräumung, Gebäudeabriss und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen einzuhalten (siehe Hinweis Nr. 2).

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### **7.3 Verkehrliche Belange**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gesichert. Das Betriebsgelände ist über zwei Zufahrten an den *Weichenfeldweg* angebunden. Eine weitere Zufahrt, insbesondere zu den Lagerflächen, besteht über einen Wirtschaftsweg an der Nordseite des Plangebietes.

Die Vorgaben dieses Bebauungsplanes führen zu keiner unzuträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes.

## 7.4 Immissionsschutz

### Geruchsimmissionen

In relevanter Umgebung des Plangebietes befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, so dass mit Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist. Auch andere relevante Geruchsemitenten sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

### Lärmimmissionen

Auf den Bebauungsplanbereich wirken keine relevante Verkehrslärmemissionen ein. Er ist auch nicht von Gewerbelärm betroffen.

### Lärmemissionen

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Betriebsstandortes wird sich die Situation hinsichtlich des Gewerbelärms nicht wesentlich verändern. Lärmintensivere Tätigkeiten beschränken sich auf die Bereiche der Lagerplätze im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes. Diese halten einen Abstand von mindestens 130 m zu der Wohnbebauung östlich des *Weichenfeldweges* ein. Somit sind dort unzuträgliche Lärmbelastungen nicht zu erwarten.

## 7.5 Belange des Klimaschutzes

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1 a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind aufgrund der Größenordnung des Plangebietes nicht zu erwarten. Das Vorhaben wird weitgehend klimaneutral ausfallen. Spezielle Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken können aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen (Größe des Plangebietes, geplante Nutzung) nicht umgesetzt werden. Allerdings wird durch die Erhaltung der Grünbereiche und die geplanten Anpflanzungsmaßnahmen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## 7.6 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt.

### Oberflächenentwässerung

Ein Anschluss an das Regenkanalnetz der Gemeinde Kettenkamp besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Baugrundstück verrieselt bzw. verwertet.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Vorhabenfläche ist nicht an das Schmutzwasser-Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch eine Kleinkläranlage auf dem Betriebsgrundstück.

### Wasserversorgung

Das Betriebsgelände ist bereits an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Bersenbrück angeschlossen.

### Oberflächengewässer

Auf dem nordöstlichen Betriebsgelände befindet sich südlich des Gehölzbestandes ein privater Entwässerungsgraben. Dieser bleibt unverändert erhalten.

### Wasserschutzgebiet

Flächen eines Wasserschutzgebietes sind von der Planung nicht betroffen.

## **7.7. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da der Vorhabenstandort bereits erschlossen ist.

## **7.8 Brandschutz**

### Zugänglichkeit

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Vorhabenfläche die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

### Leitungsabhängige Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Grundversorgung mit Löschwasser soll durch die vorhandene Wasserleitung erfolgen.

### Leitungsunabhängige Löschwasserversorgung

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung kann jedoch der östlich des Plangebietes verlaufende Stockriedenbach (Entfernung rund 200 m) herangezogen werden.

## **7.9 Bodenschutz**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden neue Bodenversiegelungen nur in geringem Umfang (rund 1.000 qm) vorbereitet und zwar in einem Bereich der bereits durch Bebauung geprägt wird. Somit sind nur bereits durch anthropogene Nutzungseinflüsse überformte Böden betroffen. Es wird nicht mehr Fläche in Anspruch genommen, als für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Die Grundfläche aller Gebäude beträgt derzeit rund 2.100 qm, zukünftig sollen 2.500 qm zulässig sein. Das entspricht in etwa einer Grundflächenzahl von 0,25. Die dauerhaft versiegelten Bereiche (Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Wege, Plätze, Lagerflächen, Terrassen) im Teilbereich 1 weisen derzeit eine Größe von rund 4.200 qm auf. Hier wird eine Erweiterung auf maximal 4.800 qm zugelassen. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind erforderlich, um dem ansässigen Garten- und Landschaftsunternehmen einen Spielraum für die betriebliche Entwicklung zu ermöglichen. Durch die festgesetzten Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot bzw. Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher in Verbindung mit den nicht überbaubaren Flächen (Hausgarten) verbleiben größere Bereiche im Plangebiet, die vor einer Flächenversiegelung geschützt werden.

Somit entspricht die Gemeinde Kettenkamp den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dem § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes, nach dem bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich und in der näheren Umgebung nicht vor. Die Gemeinde Kettenkamp geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten.

Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

## 7.10 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Osnabrück durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Osnabrück die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

## 7.11 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Kettenkamp derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale oder sonstiger Bodenfunde wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

## 8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Fortbestand eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens in seiner heutigen Größe, Form und Nutzungsintensität. Eine räumliche Betriebserweiterung am derzeitigen Standort will die Gemeinde Kettenkamp nicht zulassen. Hierfür stünden Flächen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten im Gemeindegebiet zur Verfügung. Auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände soll jedoch eine moderate bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kaum nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Der Versiegelungsgrad wird sich nur geringfügig erhöhen. Die möglichen baulichen Erweiterungen können nur auf Flächen erfolgen, die bereits befestigt sind oder die derzeit noch als Hausgarten oder sonstige Grünanlage genutzt werden. Trotzdem ergibt sich hier eine Beeinträchtigung der ökologischen Schutzgüter. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser. Der entstehende ökologische Wertverlust kann jedoch im Plangebiet ausgeglichen werden.

Aufgrund ihrer Lage in einem Siedlungsbereich sind die Freiflächen im Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur von untergeordneter Bedeutung. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begutachtung wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet und seine Randbereiche als Lebensraum für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse darstellen. Zwar ist nicht zu erwarten, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes eine nachhaltige Verschlechterung der Lebensbedingungen erfolgt, da die wertgebenden Strukturen (Gehölze) erhalten bleiben, doch sollen durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Nisthilfen für Vögel, Aufstellung geeigneter Insektennisthilfen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) die Lebensbedingungen verbessert werden. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag enthalten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem *Weichenfeldweg* kommen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist daher nicht zu erwarten.

Da sich in relevanter Entfernung zum Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden, wird es dort zu keinen unzuträglichen Geruchsbelastungen aus der Viehhaltung kommen.

Durch das Vorhaben stehen der Landwirtschaft Flächen in einer Größe von rund 0,18 Hektar nicht mehr zur Verfügung. Dies ist aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit vertretbar.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger.

Mit der anstehenden Bauleitplanung werden einem ortsansässigen Handwerksunternehmen ein Verbleiben an seinem jetzigen Standort und eine Fortführung des Betriebs ermöglicht. Dies trägt zur Festigung der Kettenkamper Wirtschaftsstruktur bei und sichert Arbeitsplätze im Ort.

## 9. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der planungsrechtlichen Absicherung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbauunternehmens an seinem jetzigen Standort, wurden keine Planungsalternativen entwickelt.

Unter der Prämisse der Planungsziele kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

## 10. Hinweise

Folgende in der Planzeichnung enthaltenen Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 zu berücksichtigen.

### Nr. 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

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

## **Nr. 2 Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken und erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden und die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

## **Nr. 3 Brandschutz**

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

## **Nr. 4 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

## **Nr. 5 Landwirtschaftliche Immissionen**

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

## **Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten**

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

## 11. Durchführungsvertrag

Zur vertraglichen Absicherung der Durchführung des Vorhabens und der Kostenübernahme wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde Kettenkamp und dem Vorhabenträger Achim Schlüwe ein Durchführungsvertrag geschlossen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 6 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 wird ergänzend geregelt, dass der Vorhabenträger nur die im Durchführungsvertrag genannten Vorhaben umsetzen darf. Sie hat folgenden Wortlaut:

**Nr. 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

## Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplanes Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat die vorstehende Begründung am ..... gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Kettenkamp, den .....

.....

Bürgermeister

## Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Gemeinde Kettenkamp erstellt von:



**BONER + PARTNER**

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den .....

.....

Planverfasser