

Samtgemeinde Bersenbrück

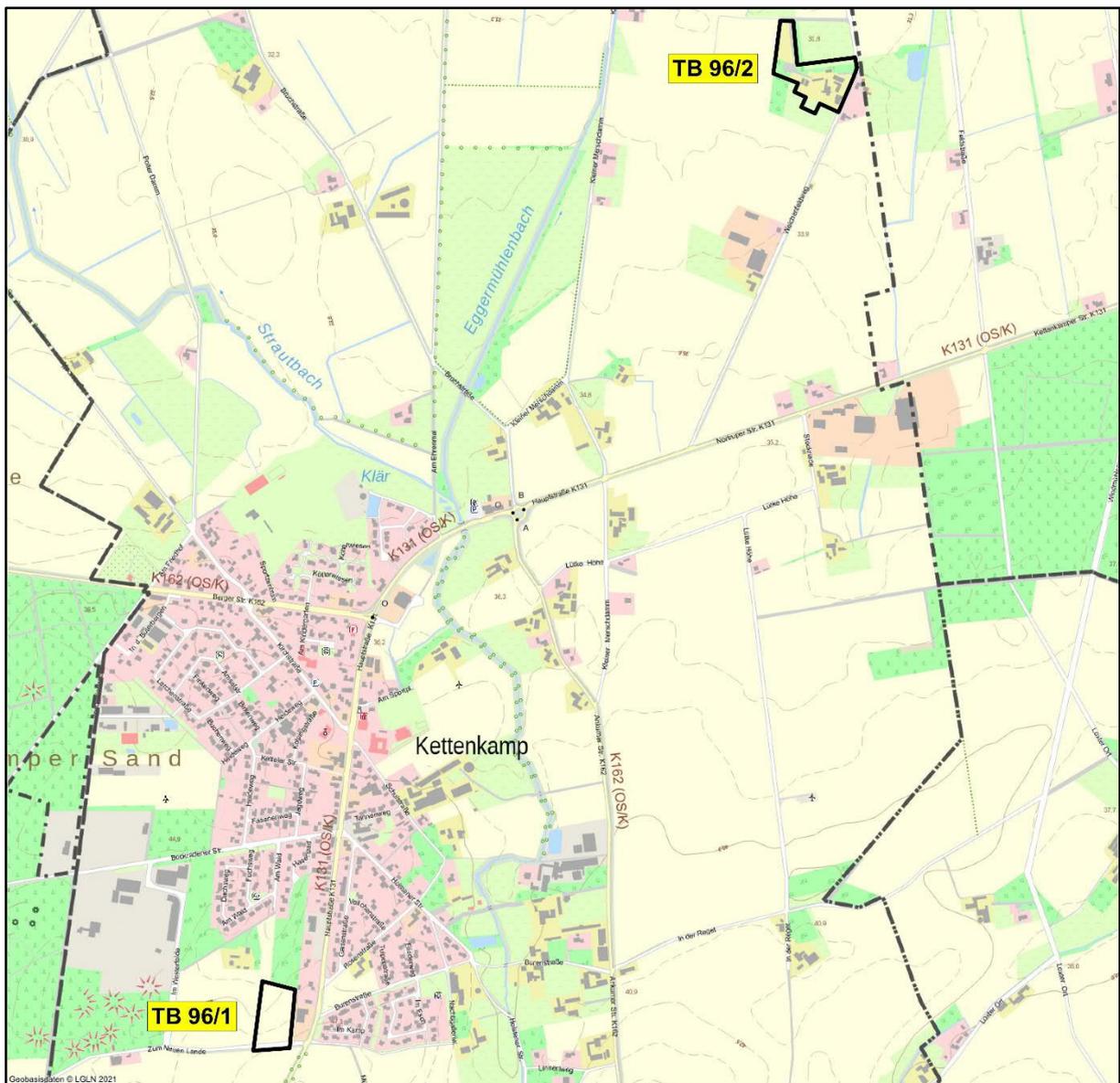
Landkreis Osnabrück



Vorentwurf der

96. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mitgliedsgemeinde Kettenkamp



Erläuterungen zur Planung

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

(Stand: 13.12.2021)

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Rechtlicher Rahmen	1
2. Übersicht zur Lage und Größe des Geltungsbereiches	1
3. Allgemeine Ziel und Zwecke der Planung	2
4. Planungsraum	3
4.1 Bestandssituation	3
4.2 Planungsrechtliche Situation	5
5. Planinhalt	6
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	11
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	11
7.2 Artenschutz	12
7.3 Verkehrliche Belange	13
7.4 Immissionsschutz	14
7.5 Sonstige Belange	15
8. Flächenbilanz	15
9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	16
10. Planungsalternativen	17

1. Rechtlicher Rahmen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Mit den nachfolgenden Erläuterungen kommt die Samtgemeinde Bersenbrück diesen rechtlichen Vorgaben nach.

2. Übersicht zur Lage und Größe des Geltungsbereiches



Abb. 1: Übersichtskarte im Maßstab 1 : 12.500

Wie aus der vorstehenden Karte hervorgeht, umfasst der Geltungsbereich dieser 96. Flächennutzungsplanänderung zwei Teilflächen in der Gemeinde Kettenkamp. Der Teilbereich 96/1 beinhaltet eine Fläche im Süden der Ortslage an der Straße *Zum neuen Lande* mit einer Größe von rund 1,3 ha. Der Teilbereich 96/2 umfasst Flächen im nordöstlichen Gemeindegebiet an der Straße *Weichenfeldweg* mit einer Größe von rund 2,2 ha. Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche sind jeweils aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Allgemeine Ziel und Zwecke der Planung

Aufgrund aktueller Entwicklungsabsichten hat die Gemeinde Kettenkamp eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück beantragt. Betroffen sind zwei Teilbereiche im Kettenkamper Gemeindegebiet, für die sich neue Zielvorstellungen hinsichtlich der Flächennutzung ergeben haben.

Für beide Teilbereiche ist die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen, um die Entwicklungsziele zu erreichen. Da in beiden Fällen die Planinhalte nicht aus dem FNP entwickelt werden können, ist für die Zielerreichung auch die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans erforderlich.

Die dafür eingeleitete 96. Änderung erfolgt jeweils im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zum neuen Lande - Nord“ bzw. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

In der Gemeinde Kettenkamp besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl für die Wohnnutzung als auch für eine gewerbliche Nutzung. Da im Ort nur noch wenige Restflächen für die geplanten Bauvorhaben zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan Nr. 25 „Zum neuen Lande - Nord“ aufzustellen und in dessen Geltungsbereich ein Mischgebiet auszuweisen.

Der vorgesehene Planinhalt des B-Planes Nr. 25 kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, da dieser derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Somit ist ein entsprechendes Änderungsverfahren erforderlich.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich 96/1 dient somit der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Bereitstellung von neuem Wohn- und Gewerbebauland in der Gemeinde Kettenkamp.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

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 und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Mit der Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 96/2 verfolgt die Samtgemeinde Bersenbrück das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung eines in Kettenkamp ortsansässigen Gewerbebetriebes in der bestehenden Form zu schaffen und so einen Beitrag für die Festigung der örtlichen Wirtschaftsstruktur zu leisten.

4. Planungsraum

4.1 Bestandssituation

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)



Abb. 2: Teilbereich 96/1 - Luftbild

Die für die Realisierung des neuen Mischgebietes vorgesehenen Flächen werden derzeit als Ackerland genutzt. In die Planung einbezogen wird auch der Straßenkörper der Straße *Zum neuen Lande*. Der südlich angrenzende Streifen wird ackerbaulich genutzt.

Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Bereich nördlich des Plangebietes stellt sich als Wald dar. An der Ostseite befinden sich Grundstücke, die teils gewerblich genutzt werden oder Wohnzwecken dienen.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)



Abb. 3: Teilbereich 96/2 - Luftbild

Die von der Planung betroffenen Flächen werden 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.

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.

4.2 Planungsrechtliche Situation

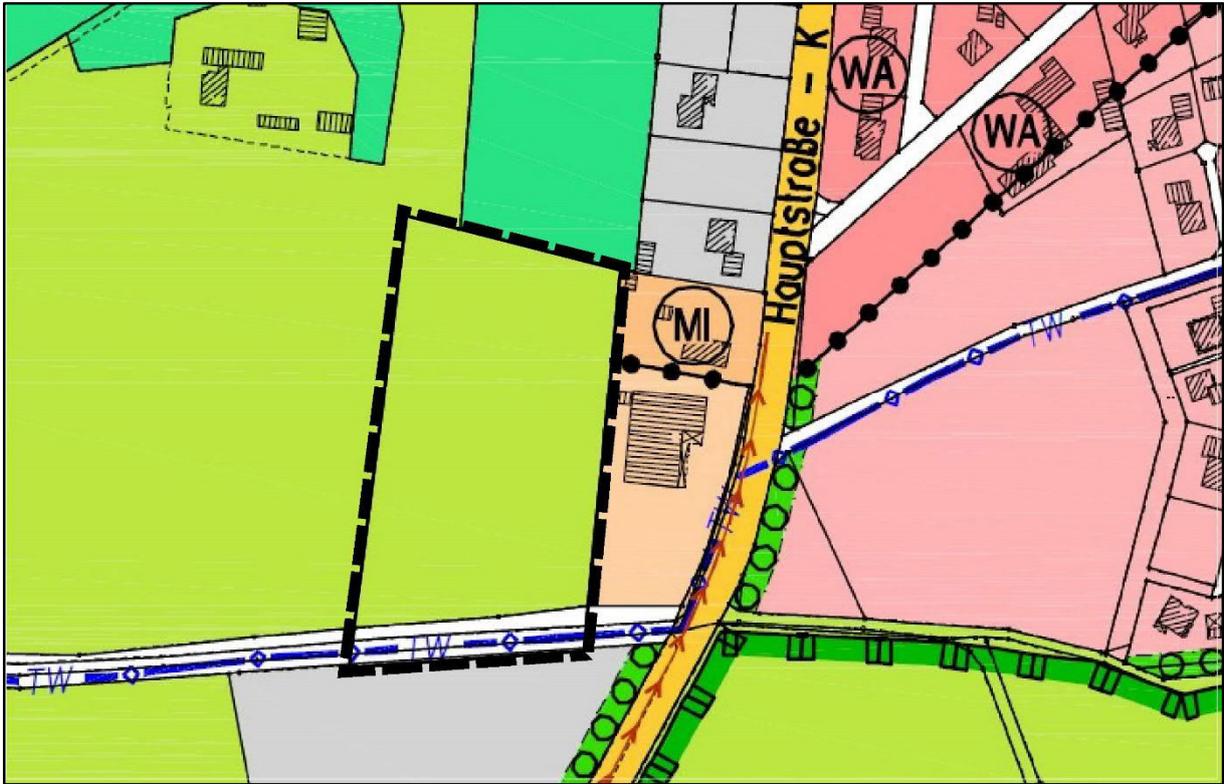


Abb. 4: Teilbereich 96/1 - Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Abb. 5: Teilbereich 96/2 - Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück für den Teilbereich 96/1 größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Straße Zum neuen Lande wird als Verkehrsfläche dargestellt. Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Übernahme einer bestehenden Haupt-Trinkwasserleitung.

Für den überwiegenden Planbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Lediglich der im südlichen Geltungsbereich liegende Abschnitt der Straße *Zum neuen Lande* wird im Bebauungsplan Nr. 10 als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

Der Teilbereich 96/2 wird im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen erfolgte eine Darstellung als Wald.

5. Planinhalt

In der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen die Darstellungen in Kongruenz zu den Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 23 und Nr. 25, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Nachfolgend wird der Planinhalt für die beiden Änderungsbereiche dargelegt.

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

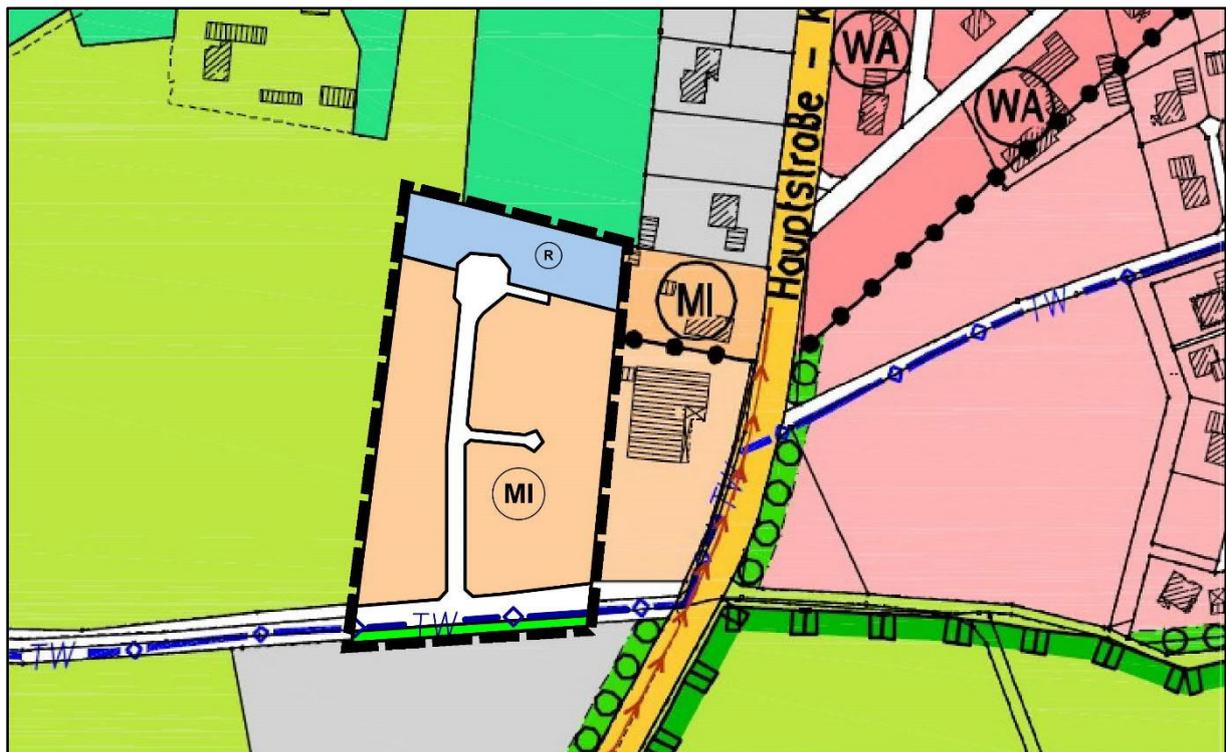


Abb. 6: Teilbereich 96/1 - Zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Für einen Großteil des Änderungsbereiches wird nunmehr ein Mischgebiet (MI) dargestellt. Dadurch werden die sich östlich anschließenden vorhandenen Mischgebietsflächen städtebaulich sinnvoll erweitert. Weiterhin erfolgt die Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“. Hier soll das zukünftig anfallende Oberflächenwasser an zentraler Stelle versickert werden. Darüber hinaus werden auch die im Bebauungsplan Nr. 25 vorgesehenen Verkehrs- und Grünflächen entsprechend dargestellt. Die nachrichtlich dargestellte Haupttrinkwasserleitung wird wieder aufgenommen.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)



Abb. 7: Teilbereich 96/2 - Zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im Änderungsbereich 96/2 werden die Betriebsflächen des Garten- und Landschaftsbauunternehmens nunmehr als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die vorhandenen und geplanten Gehölzflächen werden als Grünflächen dargestellt.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Gemäß des Niedersächsischen Raumordnungsprogramms liegt die Gemeinde Kettenkamp in einer „Ländlichen Region“. Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.

Im zeichnerischen Teil stellt das LROP im Bereich der Gemeinde Kettenkamp lediglich ein Vorranggebiet „Biotopverbund“ im Verlauf des Eggermühlenbachs dar. Damit werden die Flächen des FFH - Gebietes „Bäche im Artland“ einem besonderen Schutz unterstellt. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen; er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen (vgl. Erläuterungen zum LROP).

Da die Bauleitplanungen für die beiden Teilbereiche der Weiterentwicklung bzw. Absicherung von Flächen für Wohnen und Gewerbe dienen, fügen sie sich in die durch das LROP vorgegebene Entwicklungsstrategie ein. Die Bereitstellung der Bauflächen soll zur Verbesserung der Attraktivität Kettenkamps als Wohn- und Gewerbestandort beitragen. Das im LROP dargestellte Vorranggebiet „Biotopverbund“ ist von den anstehenden Planungen nicht betroffen.

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.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird die Ortslage Kettenkamps als Herausgehobener Nahversorgungsbereich festgelegt. Hier sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen. Darüber hinaus sind Ansiedlungen nur in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen möglich.

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Für einen Großteil des hier anstehenden Plangebietes enthält das RROP keine weiteren flächenbezogenen Festlegungen. Allerdings verläuft entlang der Straße *Zum neuen Lande* eine Hauptwasserleitung. Diese Leitungstrasse kann erhalten bleiben.

Damit stehen die Ziele der regionalen Raumordnung der Planung nicht entgegen.

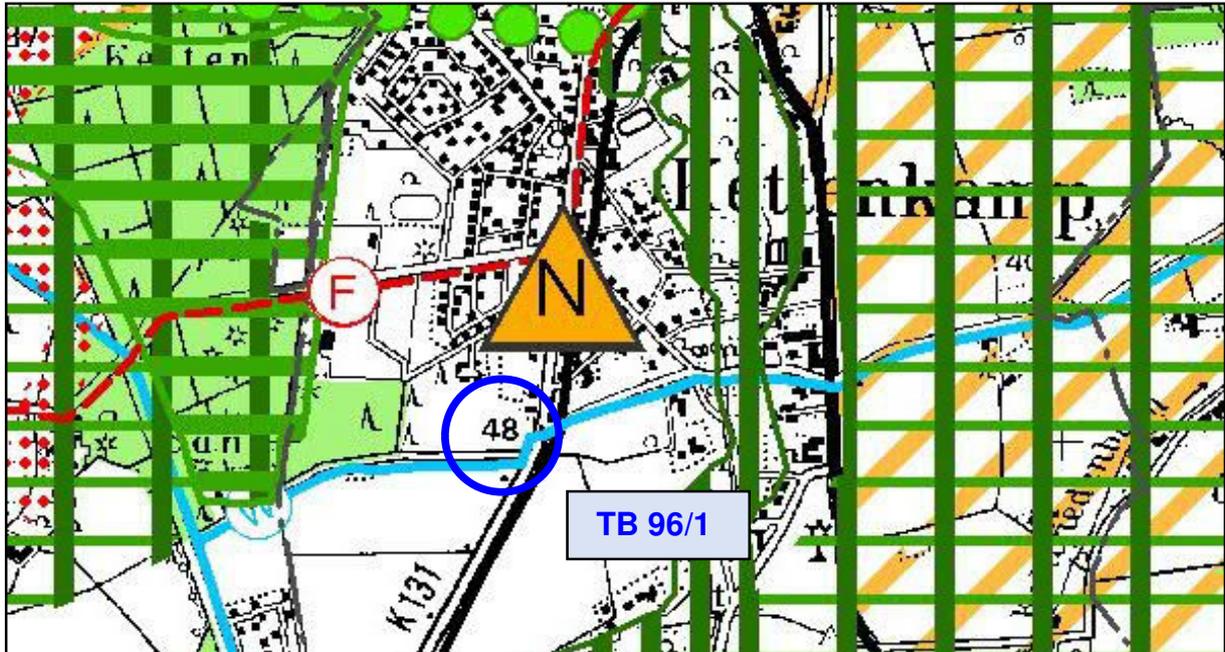


Abb. 8: Teilbereich 96/1 - Auszug aus dem RROP für den Landkreis Osnabrück

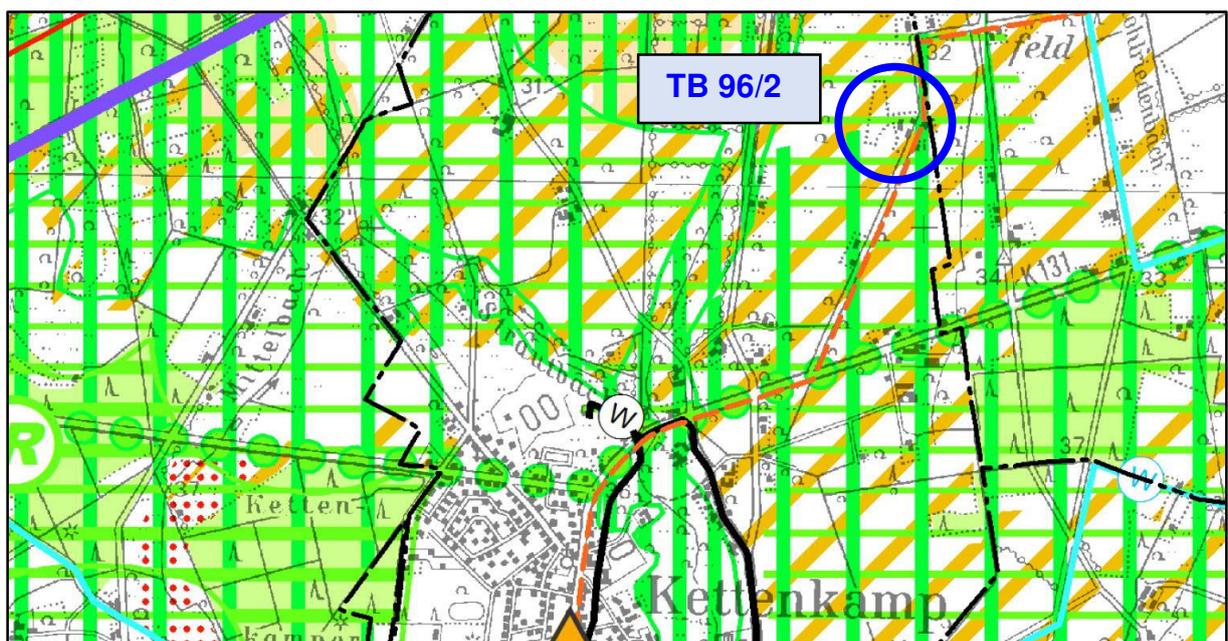
Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

Abb. 9: Teilbereich 96/2 - Auszug aus dem RROP für den Landkreis Osnabrück

Wie der vorstehende Auszug aus dem RROP zeigt, liegt der Teilbereich 96/2 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 Teilbereich 96/2 liegt innerhalb eines „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft mit besonderer Funktion“. Allerdings werden dort nur rund 0,2 ha 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 0,2 ha als vergleichsweise gering einzuordnen.
- Die betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und werden nicht mehr zwingend für die Landwirtschaft benötigt.
- 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.

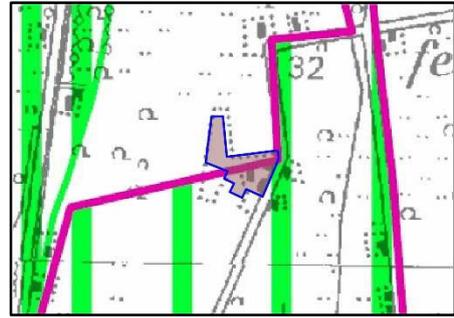
Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Gehölzfläche ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft mit besonderer Funktion“ ist somit nicht zu erwarten.

Vorsorgegebiet für Erholung

Durch die Inhalte der 96. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 23 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. Daher kann davon ausgegangen werden, 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 der Geltungsbereiche der 96. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 23 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.

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen der weiteren Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 25 sowie der dazugehörigen 96. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die betroffenen Plangebiete eine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Im Ergebnis soll festgestellt werden, ob sich durch die Realisierung der Bebauungspläne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Durch die vorgesehenen Bauleitplanungen 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 der Bauleitpläne 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 jeweils 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

Bei beiden Teilbereichen werden Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes von den neuen Bauflächen nicht berührt. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich 96/1 (deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 25) erfolgt zum Großteil für einen Bereich, der bislang intensiv ackerbaulich genutzt wurde.

Innerhalb des Plangebietes sind als Biotoptypen Sandacker (AS), Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) sowie versiegelte Flächen (Fahrbahn der Straße *Zum neuen Lande*) vorzufinden. An der Nordseite grenzt ein Waldgebiet an.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

Von der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich 96/2 (Bebauungsplan Nr. 23) ist in erster Linie eine bestehende Siedlungsfläche betroffen. Darüber hinaus wird ein Bereich überplant, der bislang landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt wurde.

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.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 25, die im Parallelverfahren mit der 96. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden, erfolgt jeweils die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange der Planung entgegenstehen. Nachfolgend werden die Prüfergebnisse für die beiden Teilbereiche in Kurzform dokumentiert.

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Zwecks Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM, BREMERHAVEN eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt. Insbesondere wurde das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. Der Ergebnisbericht liegt seit dem 30.06.2021 vor (siehe Anlage zum Bebauungsplan Nr. 25). Er enthält auch Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens und die Planung wird artenschutzrechtlich beurteilt.

Aufgrund der Ergebnisse der Potenzialanalyse geht der Gutachter davon aus, dass die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes der Umsetzung des Vorhabens nicht im Wege stehen. Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

Die FNP-Änderung 96/2 und der Bebauungsplan Nr. 23 werden 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. 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.

Zwar sind potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 23 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.

7.3 Verkehrliche Belange

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits über die kommunale Straße *Zum neuen Lande* gesichert. Diese hat einen Anschluss an die Kreisstraße 131 (*Hauptstraße*), die in einem Abstand von 40 m bis 60 m östlich des neuen Baugebietes verläuft. Hinsichtlich der Erschließung der inneren Bauflächen bedarf es einer Ergänzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes.

Aufgrund der zukünftig zulässigen Nutzungen im Mischgebiet ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen um 110 bis 240 Kfz am Tag erhöhen wird. Dieses Verkehrsaufkommen kann vom bestehenden Knotenpunkt „Zum neuen Lande / Kreisstraße 131“ problemlos aufgenommen werden, da dieser bereits ausreichend dimensioniert ist.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gesichert. Das von der Planung betroffene 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.

7.4 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind in relevanter Entfernung zu beiden Plangebieten nicht ansässig. Somit stehen unzuträgliche Geruchsbelastungen der Ausweisung der neuen Bauflächen nicht entgegen.

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Somit kann hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist festzustellen, dass die von der Kreisstraße 131 ausgehenden Lärmimmissionen für das Plangebiet nicht von Belang sind, da dieses einen ausreichenden Abstand zur K 131 einhält.

Allerdings ist die Verkehrslärmsituation auf der Straße *Zum neuen Lande* zu berücksichtigen. Diese übernimmt die Erschließungsfunktion für die Gewerbegebiete im Westen der Ortslage Kettenkamps. Demzufolge ist auf der Trasse ein hoher Anteil an Schwerlastverkehr zu verzeichnen. Befragungen der ansässigen Gewerbebetriebe haben ergeben, dass derzeit täglich rund 240 LKW die Straße befahren. Hinzu kommen rund 160 Fahrbewegungen von PKW. Somit liegt die Gesamtbelastung bei rund 400 Fahrzeugen am Tag.

Die Verkehrslärmuntersuchung (siehe Anlage zum Bebauungsplan Nr. 25) hat gezeigt, dass aufgrund der zukünftigen Belastung die einschlägigen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts in einem Teilbereich an der Südseite des Plangebietes nicht eingehalten werden können.

Die Gemeinde Kettenkamp hat sich nach Abwägung der städtebaulichen Rahmenbedingungen entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung zu tragen ist. Hierfür sind im Bebauungsplan Nr. 25 entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

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

7.5 Sonstige Belange

Für die Realisierung des Mischgebietes (TB 96/1) ist eine entsprechende Erweiterung bzw. Anpassung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Elektrizität, Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Kommunikation) erforderlich. Die Gemeinde Kettenkamp geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung entsprechende Anschlussmöglichkeiten und ausreichende Kapazitäten aufweisen. Der Teilbereich 96/2 kann als voll erschlossen angesehen werden.

Die Belange des Brandschutzes sind bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen. Es sind Regelungen hinsichtlich der Zugänglichkeit sowie der leitungsabhängigen und leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung zu treffen.

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.

8. Flächenbilanz

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Größe des Plangebietes:	rd. 13.880 qm
davon	
Mischgebiet (MI):	rd. 9.220 qm
Verkehrsflächen:	rd. 2.310 qm
Grünflächen:	rd. 380 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken):	rd. 1.970 qm

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

Größe des Plangebietes:	rd. 21.810 qm
davon	
Gewerbliche Bauflächen (G):	rd. 14.600 qm
Grünflächen:	rd. 7.210 qm

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Durch die Bereitstellung von neuem Bauland für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe wird die Funktion Kettenkamps als Wohn- und Gewerbestandort gefestigt. Dieses hat positive Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaftsstruktur, insbesondere auf die Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch auf die soziale Infrastruktur, wie Kindergärten oder Schulen.

Für den Planbereich ergibt sich ein Verlust an Freiflächen. Ausgehend von der Bestandssituation und den geplanten baulichen und Veränderungen kann prognostiziert werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommen wird. Allerdings sind größtenteils nur wenig empfindliche Biotope von den Änderungen betroffen. Durch die geplante Bebauung werden insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die derzeitigen Freiflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur von untergeordneter Bedeutung.

Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes sind nicht zu erwarten, da durch die Realisierung des Mischgebietes (MI) ein zusätzliches Kfz-Aufkommen von lediglich 110 bis 240 Kfz am Tag generiert wird

Auf das neue Baugebiet wird Verkehrslärm von der Straße *Zum neuen Lande* einwirken. Erst in einem Abstand von 21 m zur Fahrbahnmitte wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet in Höhe von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht eingehalten. Somit werden hier Schutzmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen zum „aktiven Lärmschutz“ sind aufgrund ortsgestalterischer Belange und der verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht möglich bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzuführen. Die Gemeinde Kettenkamp hat sich nach Abwägung der maßgeblichen Belange daher entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung getragen werden soll.

Durch die Planung gehen der Landwirtschaft Flächen in einer Größe von rund 1,3 Hektar verloren. Allerdings haben die bisherigen Eigentümer signalisiert, dass diese für eine Bewirtschaftung nicht mehr zwingend benötigt werden.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

Grundsätzlich ermöglichen die Darstellungen der 96. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich 96/2 den Fortbestand eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens in seiner heutigen Größe, Form und Nutzungsintensität. Eine räumliche Betriebserweiterung am derzeitigen Standort will die Gemeinde Kettenkamp jedoch nicht zulassen. Die Standortsicherung für ein ortsansässiges Handwerksunternehmen trägt zur Festigung der Kettenkamper Wirtschaftsstruktur bei und sichert Arbeitsplätze im Ort.

Die Realisierung der Planung wird kaum nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Der Versiegelungsgrad wird sich nur geringfügig erhöhen. 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.

Die Planung bedingt keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem *Weichenfeldweg*. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist daher nicht zu erwarten.

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.

10. Planungsalternativen

Teilbereich 96/1 (Mischgebiet Zum neuen Lande)

Die Gemeinde Kettenkamp ist bemüht, ausreichend Bauland insbesondere für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Aufgrund des geringen Angebots an verfügbaren Flächen will die Gemeinde auch kleinere Standorte dafür nutzen. Insofern gibt es hinsichtlich des hier gewählten Standortes derzeit keine Alternative, zumal das anstehende Plangebiet direkt an bereits bebaute Flächen angrenzt.

Unter der Prämisse der Planungsziele, nämlich die Bereitstellung von Bauland für Wohnen und nicht störendes Gewerbe, kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht.

Teilbereich 96/2 (Gewerbliche Baufläche Weichenfeldweg)

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

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Tel.: 04451 / 85052 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den

.....

Planverfasser