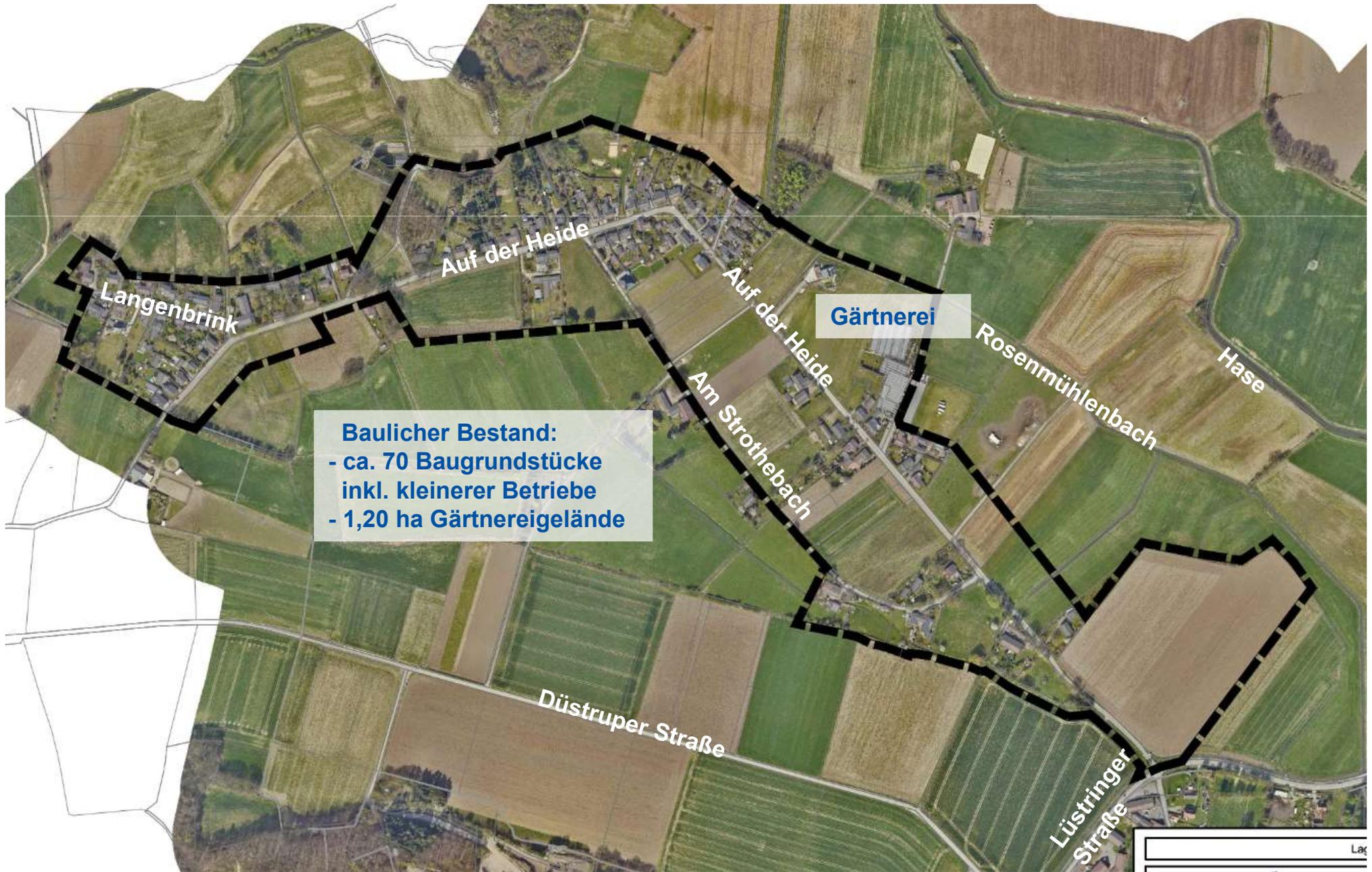




**Städtebauliche Voruntersuchung zu einer
möglichen Siedlungsentwicklung
„Natbergen – Auf der Heide“**

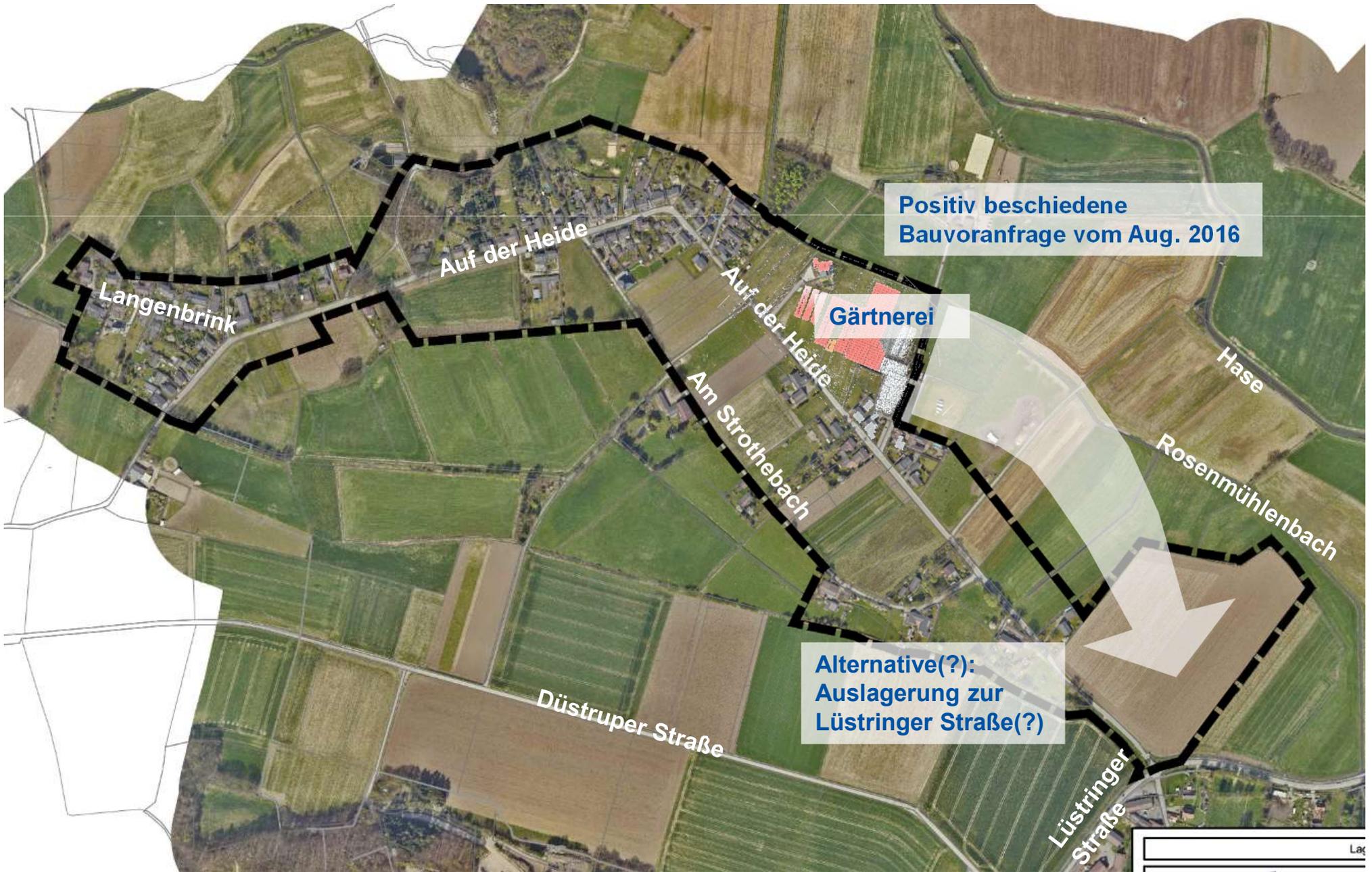
**Bürgerinformationsveranstaltung
am 09.09.2019**

- **Möglichkeiten wohnbaulicher Nachverdichtung sowie Auslagerung der Gärtnerei prüfen**
 - Bei der Gemeinde gehen häufig Anfragen zur wohnbaulichen Nachverdichtung ein
 - Gärtnerei hat konkrete Erweiterungsabsichten
- **Rahmenbedingungen aus dem Bereich Städtebau/Bauleitplanung untersuchen:**
 - bauplanungsrechtliche Grundlagen
 - ggf. erforderliche Planungs-/Verfahrensschritte
- **Rahmenbedingungen aus dem Bereich Landschaftspflege/Umwelt zu untersuchen:**
 - Auswertung vorhandener Unterlagen
 - grobe Bestandserfassung
 - naturschutzfachliche Restriktionsanalyse

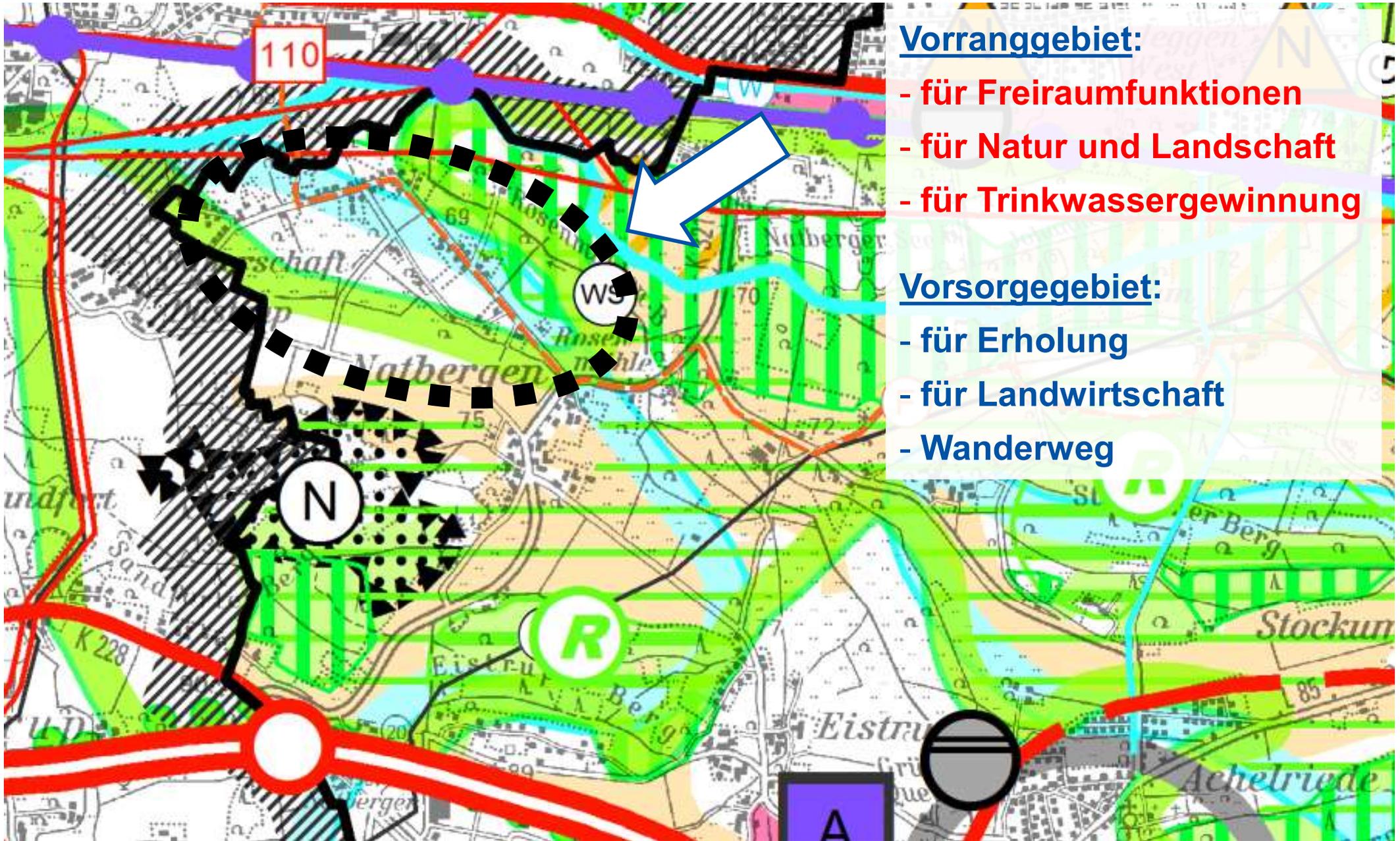


Baulicher Bestand:
- ca. 70 Baugrundstücke
inkl. kleinerer Betriebe
- 1,20 ha Gärtnereigelände

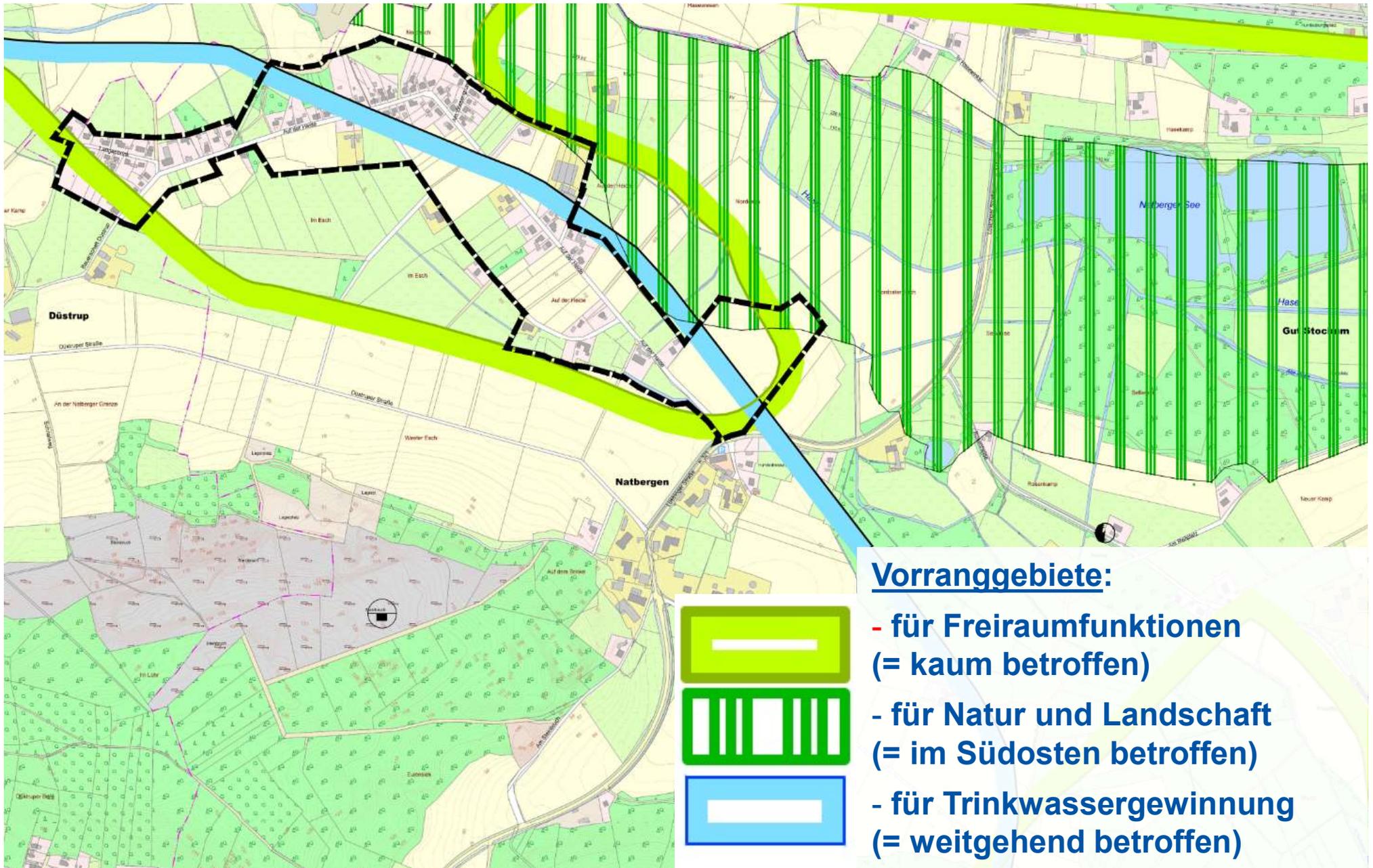
Untersuchungsgebiet (Gärtnerei: Erweiterung am bestehenden Standort oder Auslagerung?)



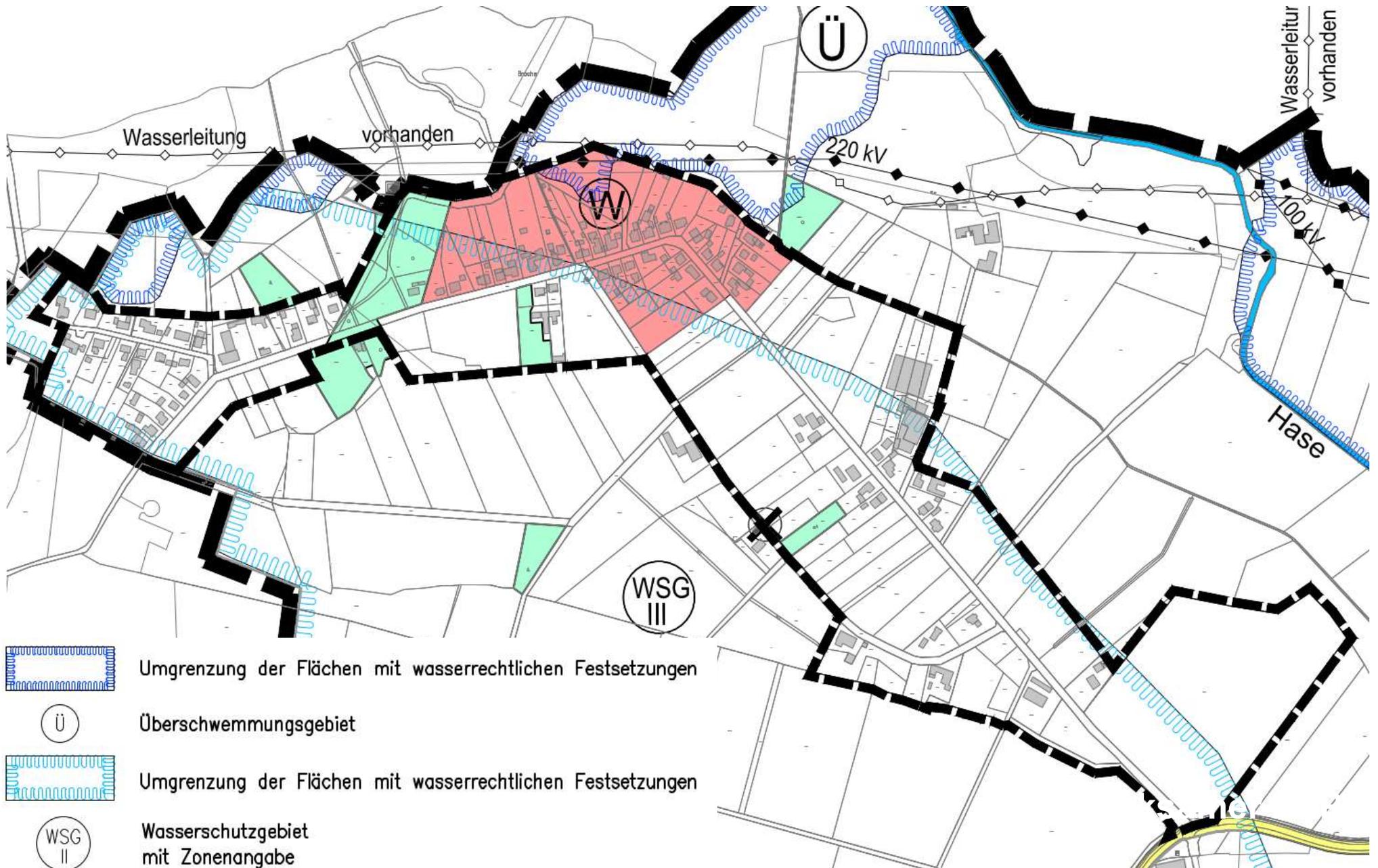
Planungsvorgaben (Regional- und Bauleitplanung)



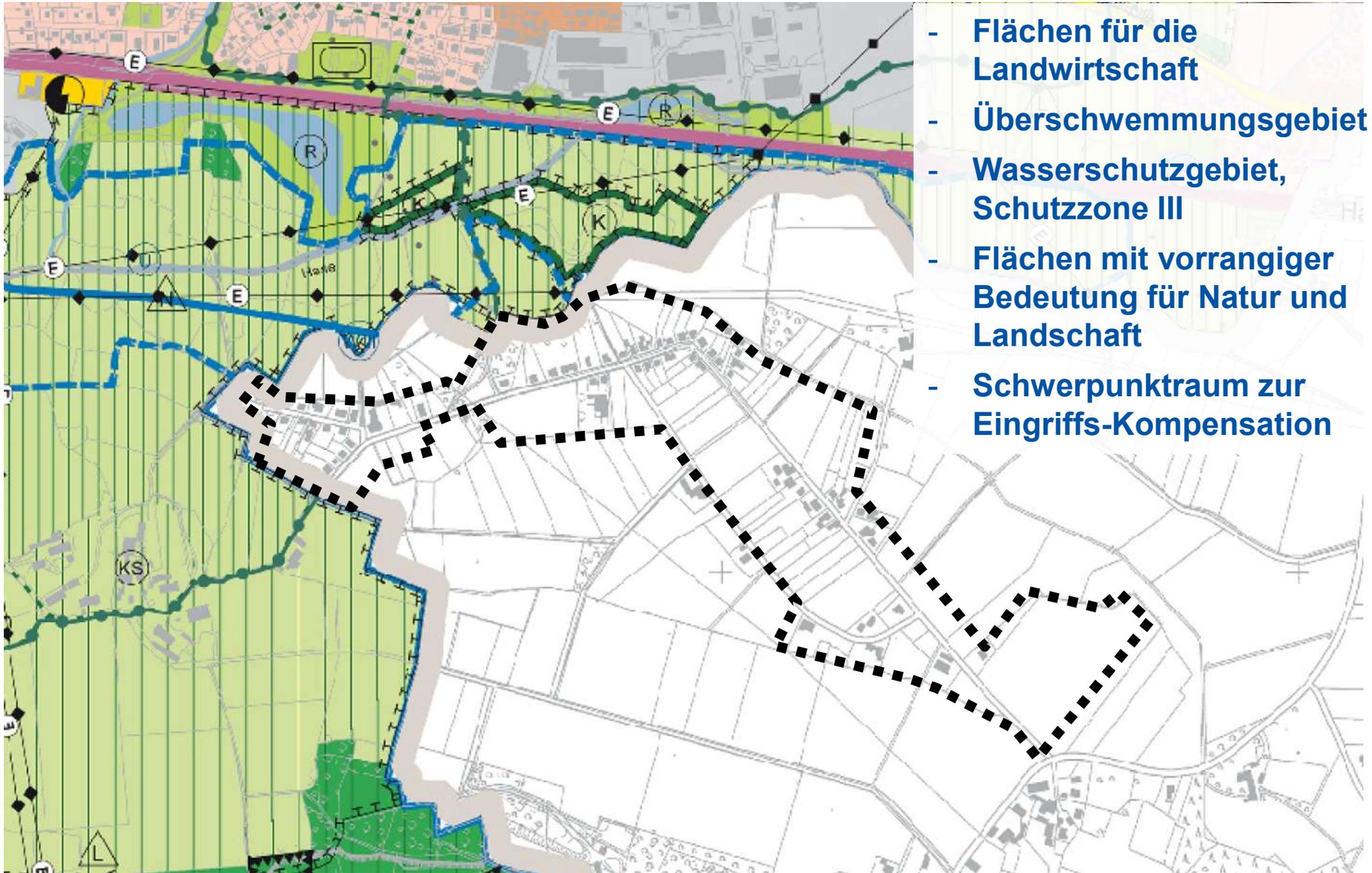
Vorranggebiete gemäß RRÖP (Auszug auf AK5)



Wirksamer Flächennutzungsplan

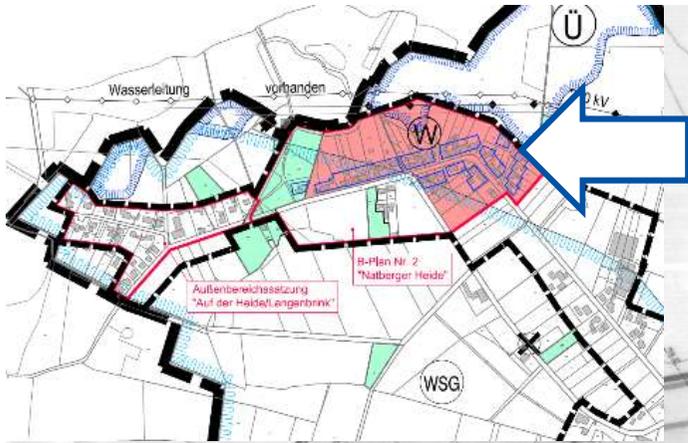


-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
-  Überschwemmungsgebiet
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
-  Wasserschutzgebiet mit Zonenangabe



- Flächen für die Landwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
- Flächen mit vorrangiger Bedeutung für Natur und Landschaft
- Schwerpunkttraum zur Eingriffs-Kompensation

Bebauungsplan Nr. 2 „Natberger Heide“



- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- GRZ: 0,2
- max. ein Vollgeschoss,
- offene Bauweise

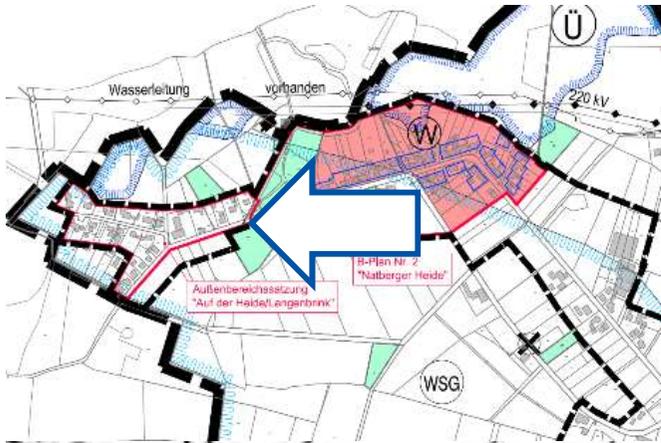
Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

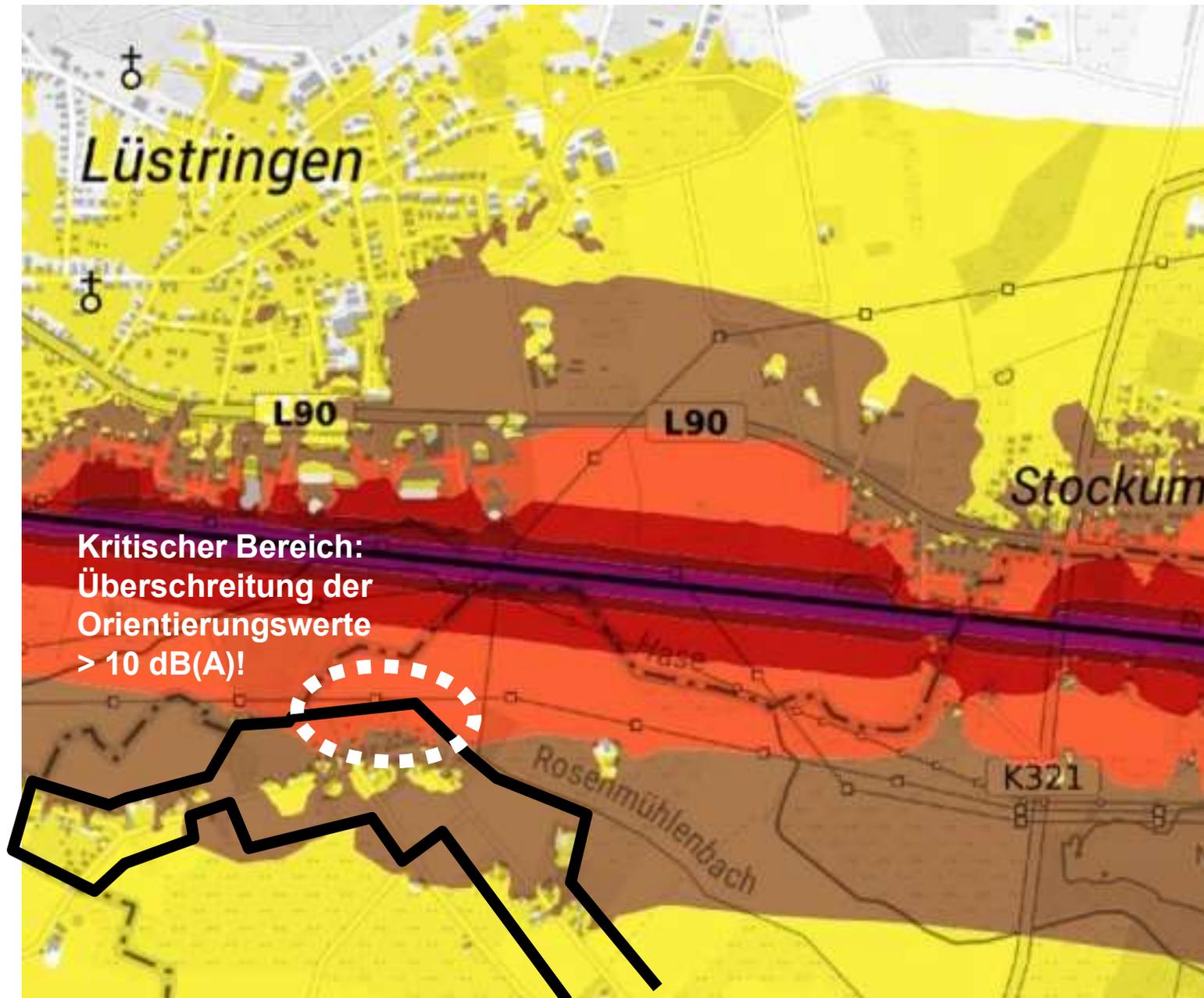
Fläche für die Landwirtschaft

Außenbereichssatzung („Auf der Heide / Langenbrink“)



Weitere Planungsgrundlagen

- **Keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach BNatSchG**
- **Keine Betroffenheit von Schutzobjekten (wertvolle Biotope, wertvolle Bereiche für Fauna/Gastvögel, Naturdenkmale etc.)**
- **Keine Betroffenheit von Kompensationsflächen**

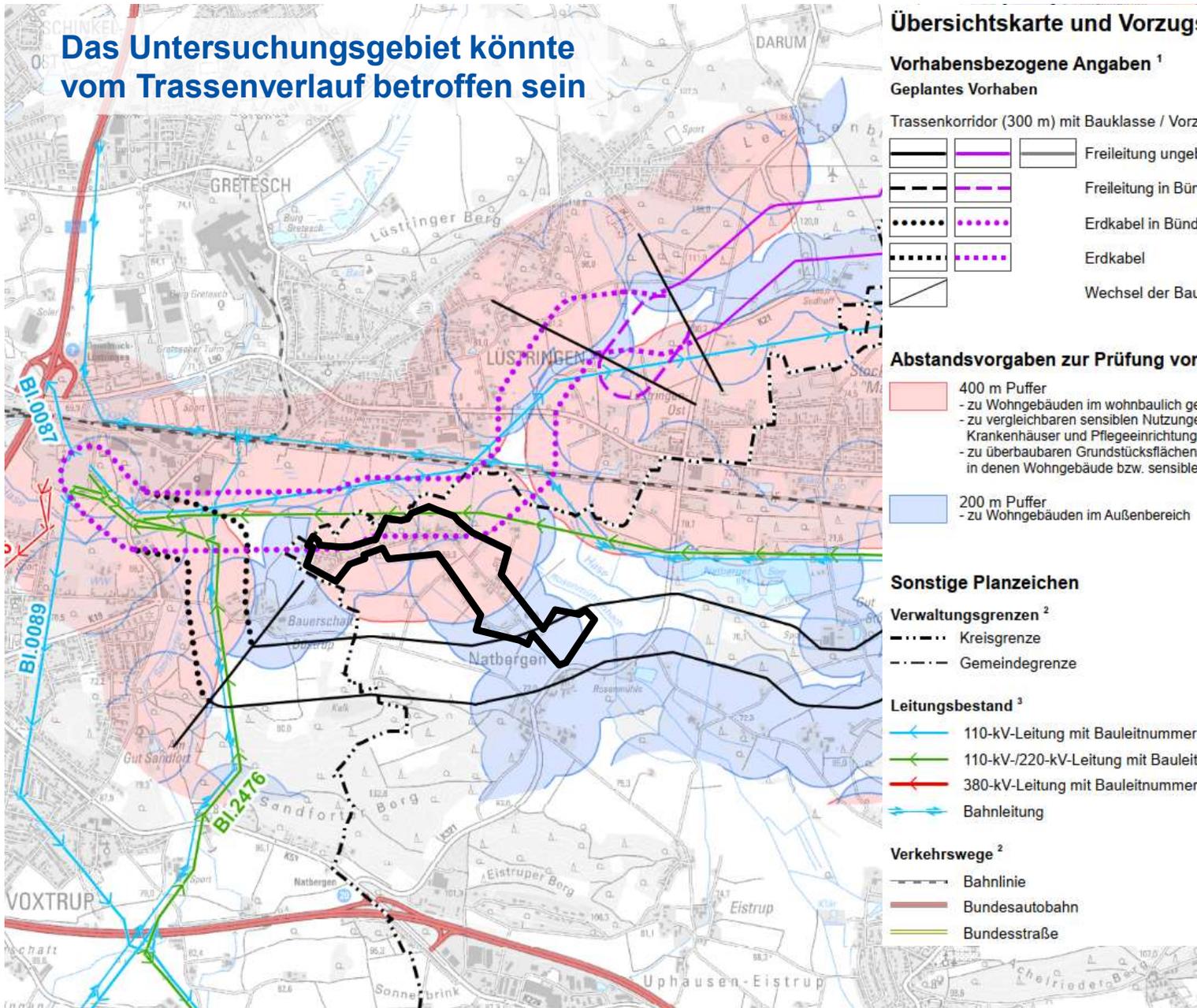


Nacht- Lärmindex (L_{Night})	
	>70 dB(A)
	>65–70 dB(A)
	>60–65 dB(A)
	>55–60 dB(A)
	>50–55 dB(A)
	>45–50 dB(A)

Orientierungswert
der DIN 18005
(nachts) für WA-
Gebiete: 45 dB(A)

Überschreitungen:
5 bis ca. 12 dB(A)!

Das Untersuchungsgebiet könnte vom Trassenverlauf betroffen sein



Übersichtskarte und Vorzugsvariante

Vorhabensbezogene Angaben ¹

Geplantes Vorhaben

Trassenkorridor (300 m) mit Bauklasse / Vorzugsvariante in violett / Untervarianten in grau

		Freileitung ungebündelt
		Freileitung in Bündelung oder Ersatzneubau in bestehender/verlagerter Trasse
		Erdkabel in Bündelung oder Ersatzneubau in bestehender/verlagerter Trasse
		Erdkabel
		Wechsel der Bauklasse

Abstandsvorgaben zur Prüfung von Teilerkabelabschnitten

- 400 m Puffer
 - zu Wohngebäuden im wohnbaulich genutzten Innenbereich
 - zu vergleichbaren sensiblen Nutzungen, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen
 - zu überbaubaren Grundstücksflächen in Gebieten die dem Wohnen dienen und in denen Wohngebäude bzw. sensible Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind
- 200 m Puffer
 - zu Wohngebäuden im Außenbereich

Sonstige Planzeichen

Verwaltungsgrenzen ²

- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

Leitungsbestand ³

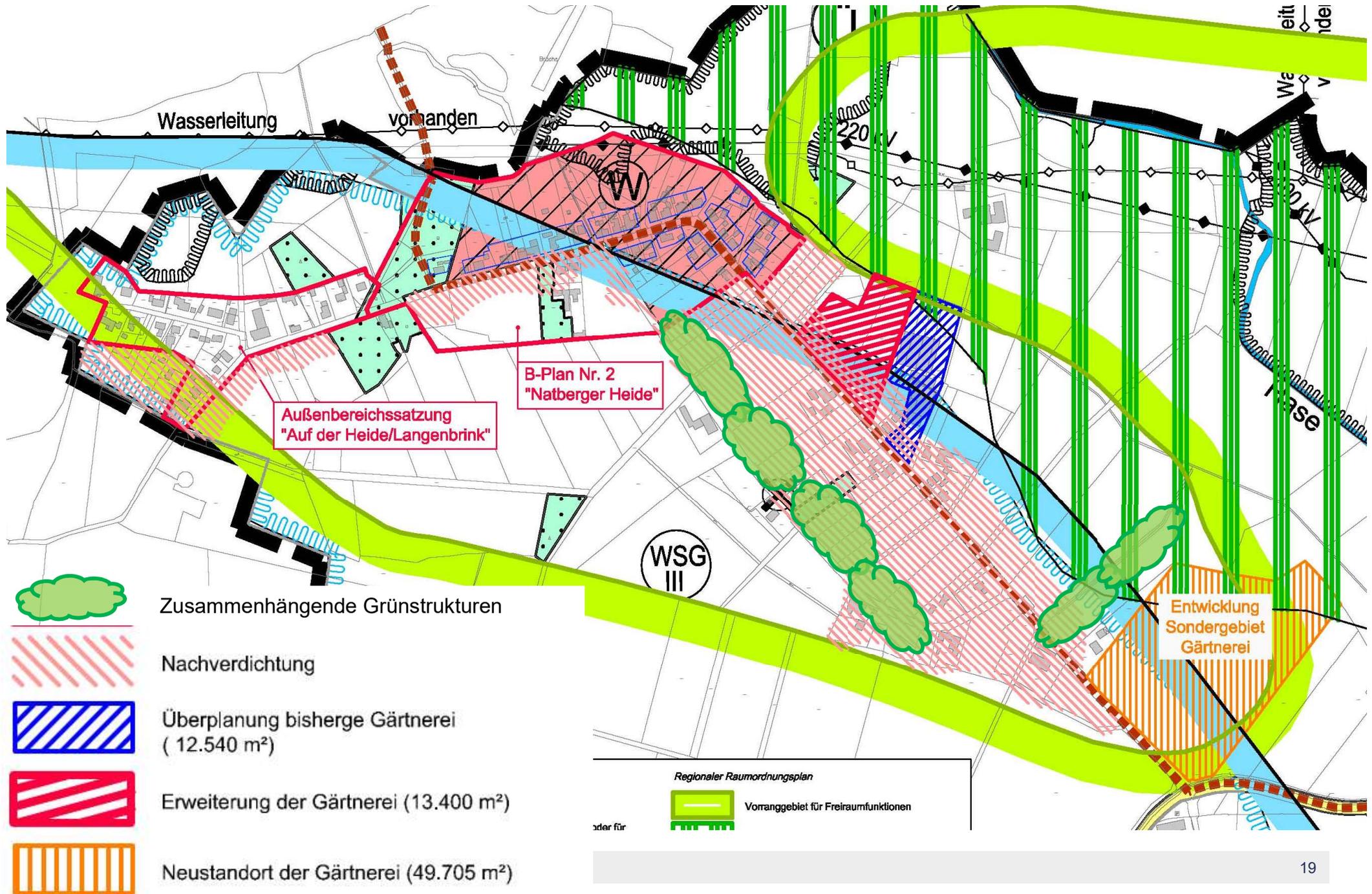
- 110-kV-Leitung mit Bauleitnummer (Bl.)
- 110-kV-/220-kV-Leitung mit Bauleitnummer (Bl.)
- 380-kV-Leitung mit Bauleitnummer (Bl.)
- Bahnleitung

Verkehrswege ²

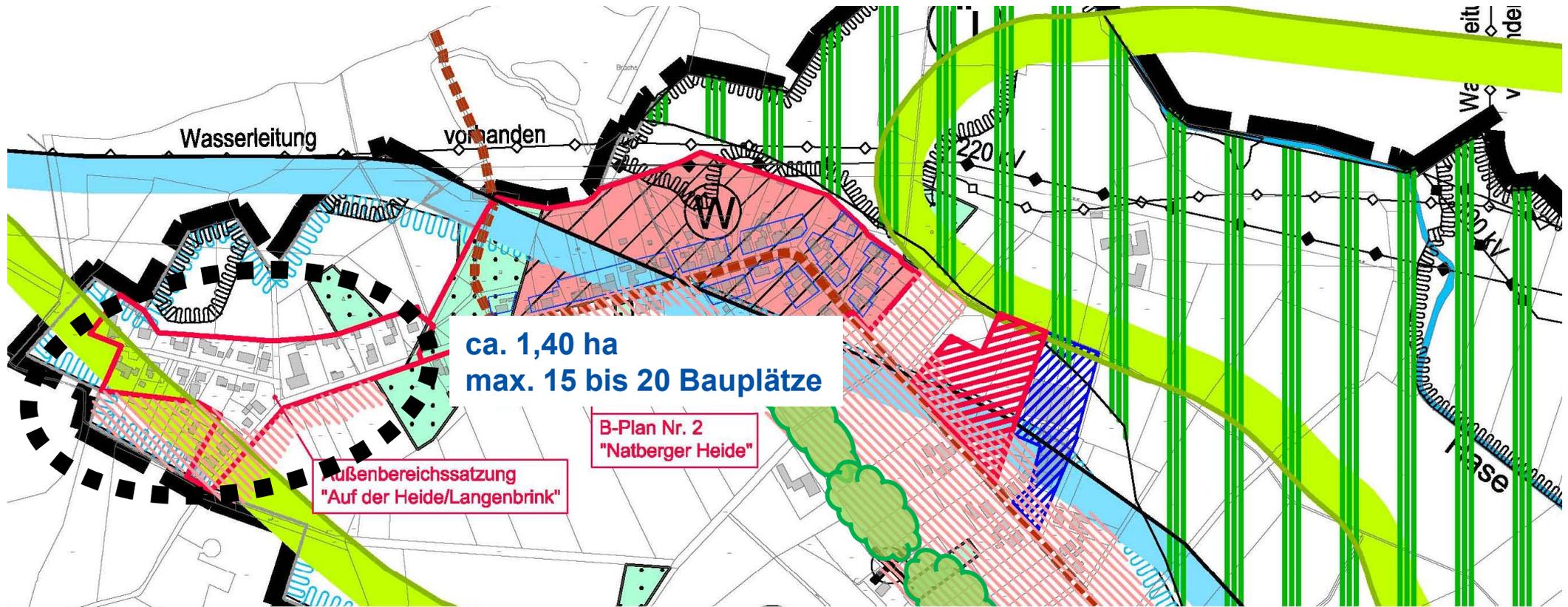
- Bahnlinie
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

Bauplanungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten

Denkbare / grundsätzlich mögliche Nachverdichtungsgebiete



-  Zusammenhängende Grünstrukturen
-  Nachverdichtung
-  Überplanung bisherige Gärtnerei (12.540 m²)
-  Erweiterung der Gärtnerei (13.400 m²)
-  Neustandort der Gärtnerei (49.705 m²)



Teilbereich 1: (Außenbereichssatzung „Auf der Heide/Langenbrink“)

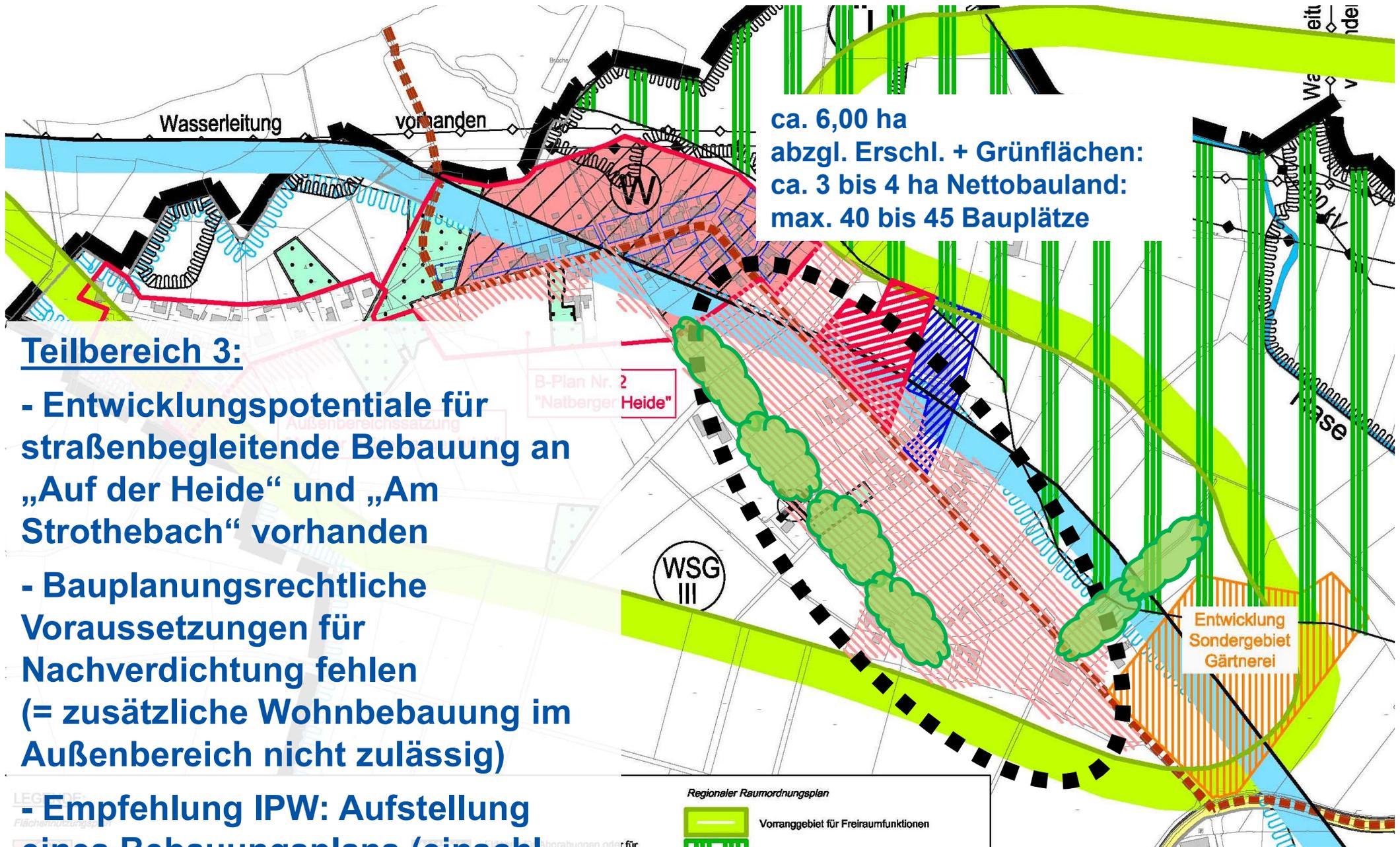
- Entwicklungspotentiale für Bebauung in „zweiter Reihe“ am „Langenbrink“ und südlich „Auf der Heide“ vorhanden
- Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für Nachverdichtung fehlen (= Außenbereichssatzung kann nicht erweitert werden)
- Empfehlung IPW: Innenbereichssatzung bzw. Bebauungsplan aufstellen (einschl. FNP-Änderung)

LEGENDE:

Flächennutzungsplan



Denkbare / grundsätzlich mögliche Nachverdichtungsgebiete



Teilbereich 3:

- Entwicklungspotentiale für straßenbegleitende Bebauung an „Auf der Heide“ und „Am Strothebach“ vorhanden
- Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für Nachverdichtung fehlen (= zusätzliche Wohnbebauung im Außenbereich nicht zulässig)

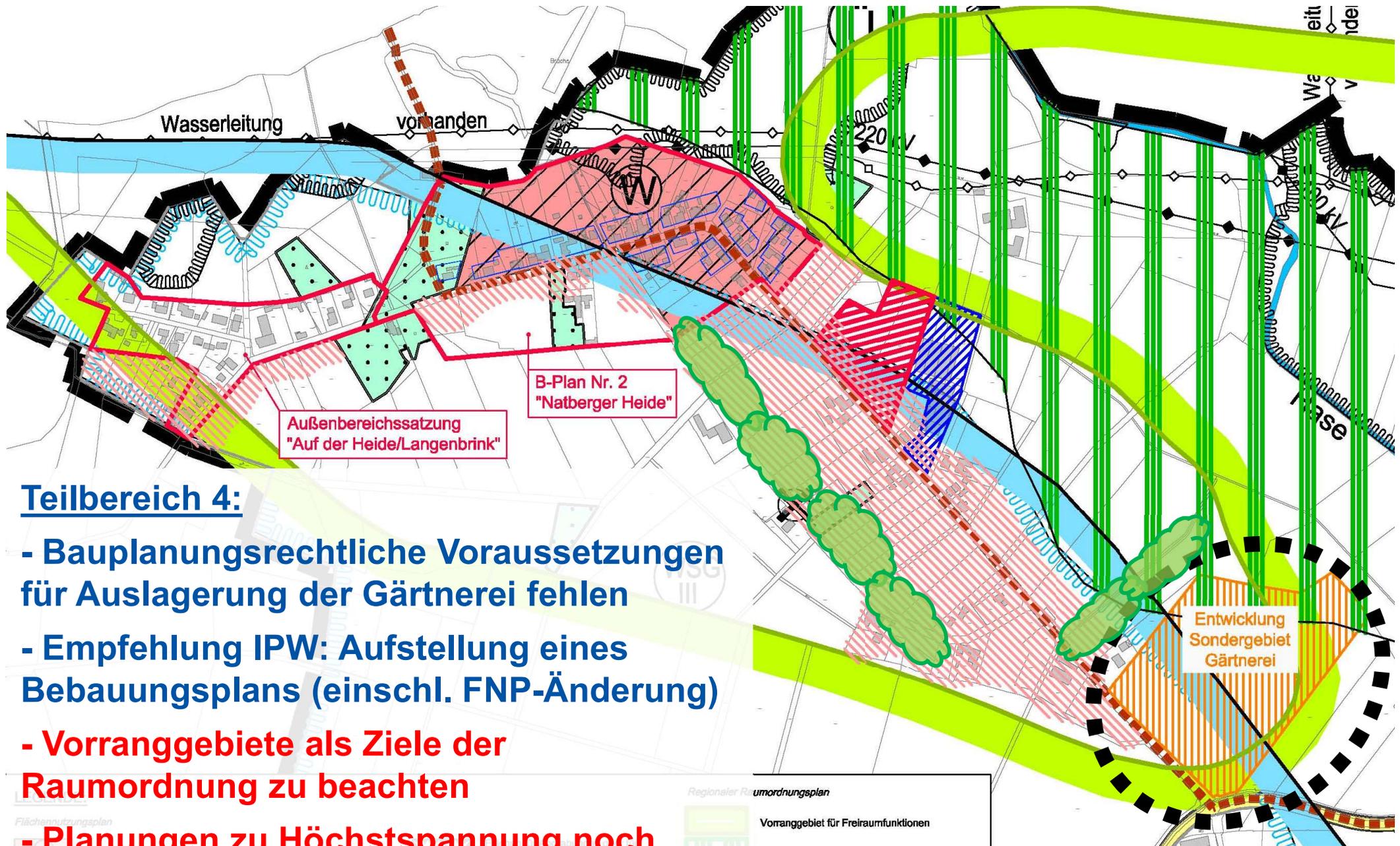
- Empfehlung IPW: Aufstellung eines Bebauungsplans (einschl. FNP-Änderung)

LEGENDE
Flächenbezeichnung

Regionaler Raumordnungsplan



Vorranggebiet für Freiraumfunktionen



Teilbereich 4:

- Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für Auslagerung der Gärtnerei fehlen
- Empfehlung IPW: Aufstellung eines Bebauungsplans (einschl. FNP-Änderung)
- **Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung zu beachten**
- **Planungen zu Höchstspannung noch nicht abschließend**

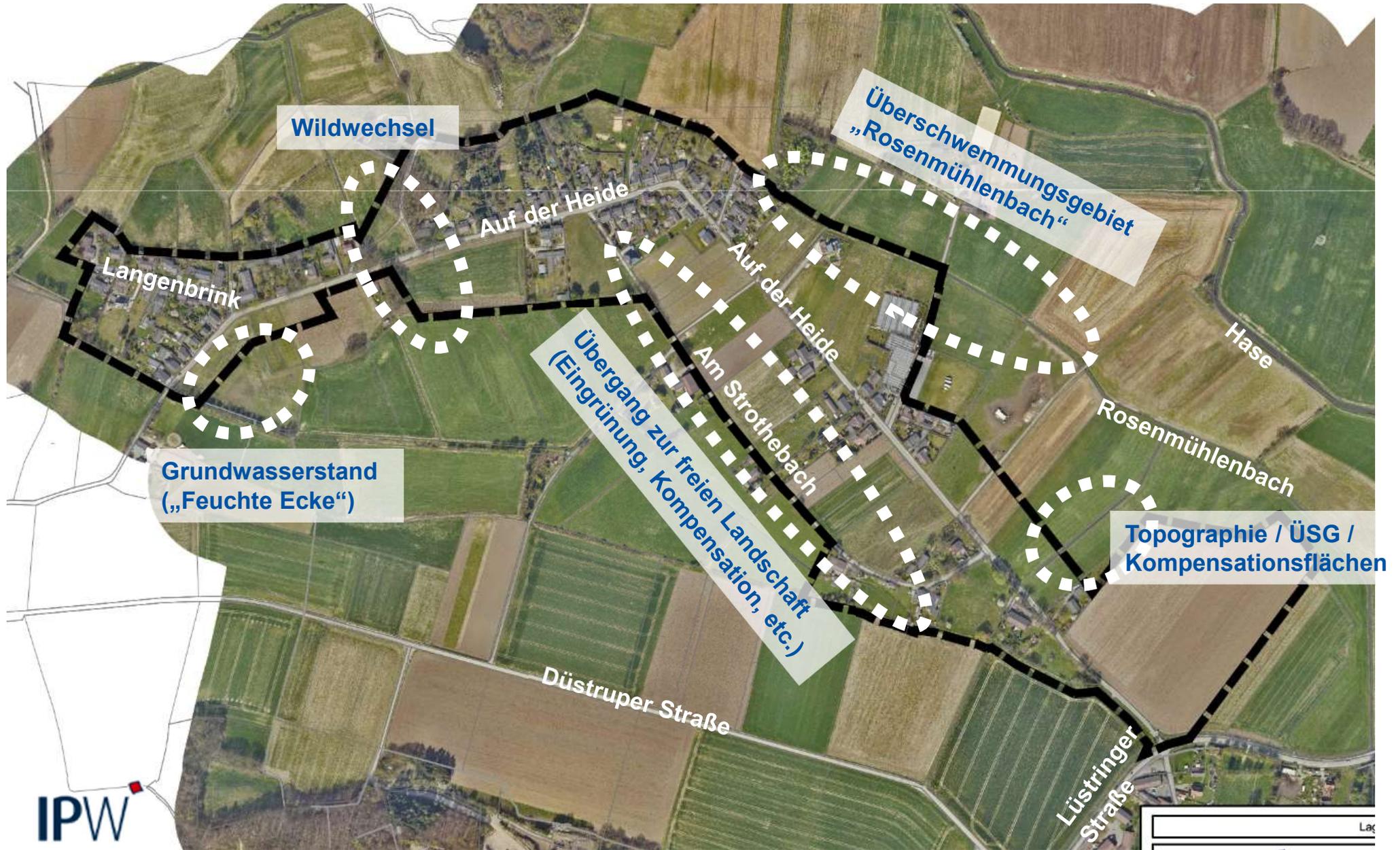
In einem (oder mehreren) gegebenenfalls aufzustellenden Bebauungsplänen sind von den ermittelten Potentialflächen in Abzug zu bringen:

- Verkehrsflächen
- Flächen für die Oberflächenentwässerung
- Grünflächen (Eingrünungen, Kompensationsmaßnahmen)
- etc.

Zur weiteren Reglementierung und Begrenzung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten können folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Mindestgrößen von Grundstücken
- Begrenzung der Grundflächenzahl
- Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude
- etc.

Bei den als „Denkbare / grundsätzlich mögliche Nachverdichtungsgebiete“ identifizierten und gekennzeichneten Flächen sind in Bezug auf eine eventuelle bauleitplanerische Umsetzung folgende Einschränkungen bzw. Flächenreduzierungen zu berücksichtigen bzw. näher zu prüfen:



Fazit / Empfehlung IPW:

- **Siedlungsbereich „Auf der Heide“ grundsätzlich für wohnbauliche Nachverdichtung geeignet (= hebt sich von anderen Außenbereichsbebauungen ab)**
- **Auslagerung der Gärtnerei grundsätzlich sinnvoll**

Weiteres Vorgehen:

- **Politische Beratung, ob und an welcher Stelle zusätzliche Baugrundstücke entstehen sollen**
- **Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitplanung**
- **Abstimmungen mit Landkreis Osnabrück über weiteres Vorgehen erforderlich (u.a. Verfahrensart, Ziele der Raumordnung etc.)**
- **Abstimmungen wg. Höchstspannungsleitungen**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !