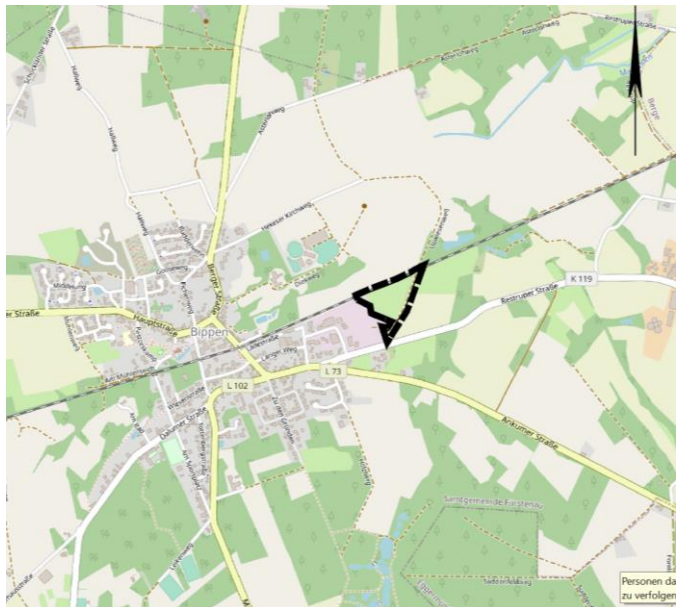




Gemeinde Bippen

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Restruper Straße“, 1. Änderung



Vorentwurfsbegründung

für die frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie

der Behörden und sonstigen Träger öffentli-
cher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Projektnummer: 221266
Datum: 2021-11-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung.....	3
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandssituation	4
5	Einordnung der Planung.....	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungspläne.....	7
6	Innenentwicklung.....	7
7	Klimaschutz / Klimawandel.....	8
8	Planungserfordernis / Standortbegründung	8
9	Städtebauliche Planungsziele	8
10	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	9
11	Erschließung	10
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
11.2	Technische Erschließung	10
12	Immissionsschutz	11
12.1	Gewerbliche Schallimmissionen.....	11
12.2	Geruchsmissionen (Landwirtschaft)	12
13	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	12
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	12
13.2	Grünordnung.....	12
13.3	Eingriff / Ausgleich	12
13.4	Artenschutz.....	13
13.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	13
14	Abschließende Erläuterungen	13
14.1	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	13
14.2	Denkmalschutz	13
14.3	Bodenordnung und Realisierung.....	13
15	Städtebauliche Zahlen und Werte	14
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	14

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- *Vorläufiger Umweltbericht („Scoping-Unterlage“; wird nachgereicht)*

ANLAGEN

- *Wasserwirtschaftliche Vorplanung (wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*
- *Schalltechnische Beurteilung (wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bippen, Hauptstraße 4, 49626 Bippen (Telefon: 05435/955746, Telefax: 05435/2671, E-Mail: bippen@fuerstenau.de) oder bei der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau (Telefon: 05901/9320-0, Telefax: 05901/9320-12, E-Mail: info@fuerstenau.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

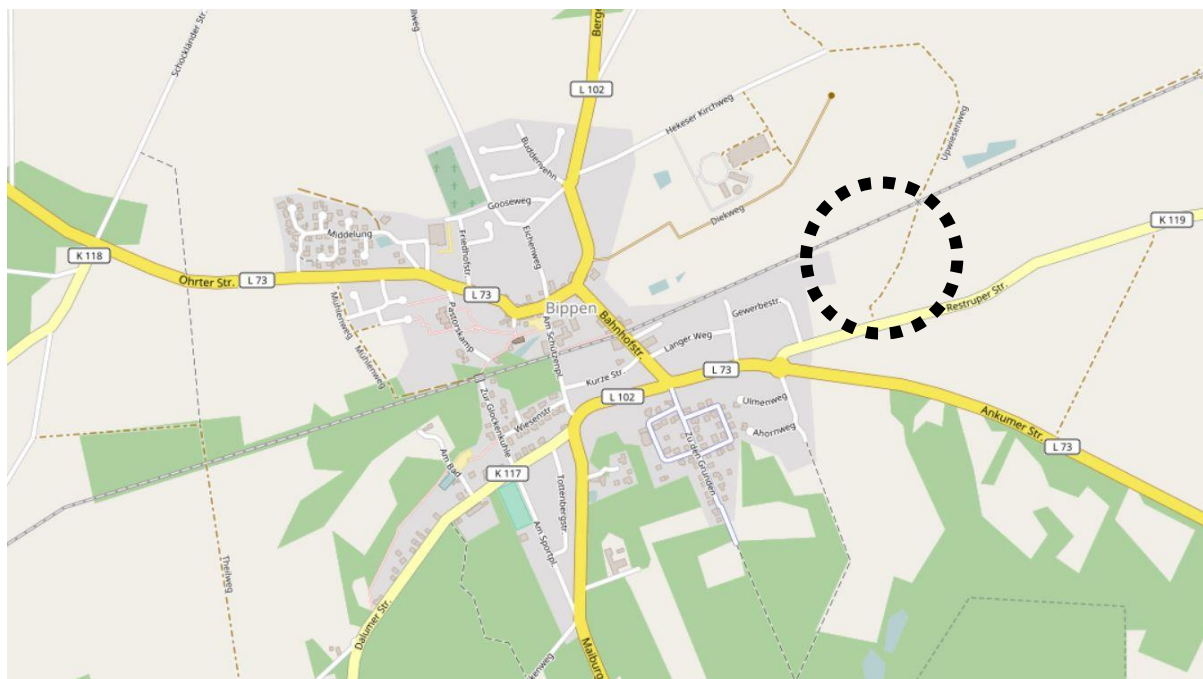
Wallenhorst, 2021-11-09
Proj. Nr. 221266

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und hat eine Größe von ca. 2,44 ha. Es wird von der Gemeindestraße „Upwiesenweg“ bzw. von der K 119 „Restruper Straße“ aus erschlossen und derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die gemäß Ursprungsplan auf der hier festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 nicht umgesetzt worden. Deshalb und da in Bippen die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken besteht, soll diese Fläche in das vorhandene Gewerbegebiet einbezogen werden. Die hier vorgesehene Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren an anderer Stelle nachgewiesen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Bippen hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Restruper Straße“, 1. Änderung aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag durchzuführen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bippen hat daher in seiner Sitzung am die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird in der Zeit vom bis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegende Unterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bippen, Hauptstraße 4, 49626 Bippen, einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Restruper Straße“, 1. Änderung ist Teil der Gemarkung Bippen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 34/2, 37/2, 17/6, 17/9 und 200/38.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Die in den Randbereichen und angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen werden im weiteren Verfahren eingemessen.

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) wird derzeit neu aufgestellt und befindet sich noch im Verfahren.

Im derzeit (noch) wirksamen RROP von 2004 ist der Gemeinde Bippen keine eigene zentral-örtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Stadt Fürstenau im Süden. Bippen ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus fällt der Gemeinde Bippen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu.

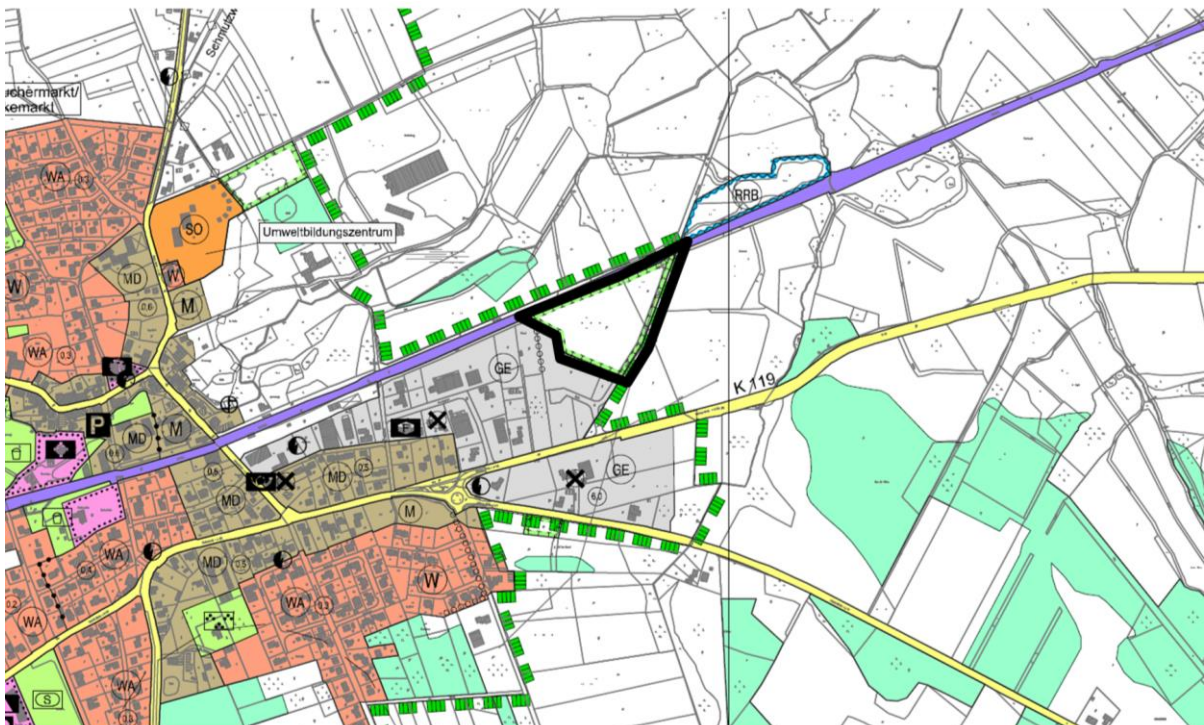
Zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung des Landkreises Osnabrück sollen besonders im staatlich anerkannten Erholungsort Bippen umweltverträgliche Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen entwickelt und durch geeignete Maßnahmen gefördert werden. Ihre räumliche und infrastrukturelle Anbindung an entsprechend leistungsfähige Zentrale Orte ist anzustreben.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Somit stehen einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.



5.2 Flächennutzungsplan

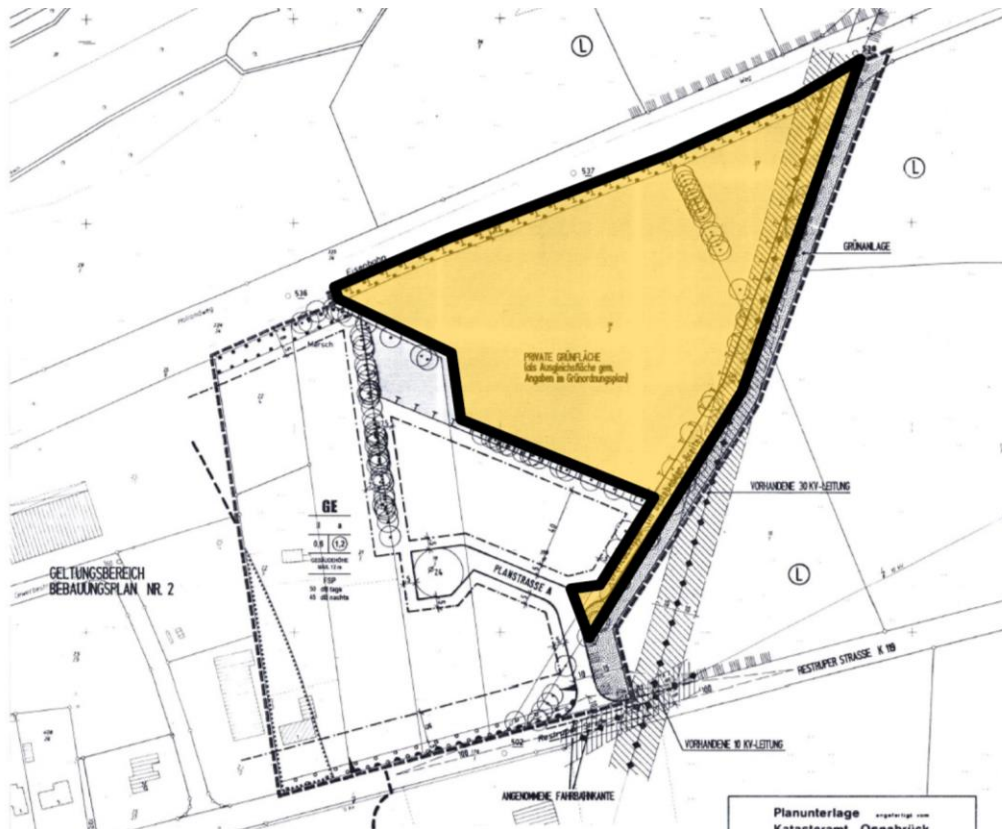
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist das Plangebiet als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Da die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) erforderlich ist, passt die Samtgemeinde Fürstenau den Flächennutzungsplan im Rahmen der ... Änderung an die Planungsabsichten der Gemeinde Bippen an.



Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Restrufer Straße“. Darin ist der Änderungsbereich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (= „Upwiesenweg“) festgesetzt.



Das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, aus dem im Ursprungsplan ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, wird nicht überplant.

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Bippen keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung als gewerbliche Baufläche zur Verfügung stehen, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen bzw. ausgewiesener Kompensationsflächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

7 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, ein neues Wohngebiet für die Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt.

Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets an der „Restruper Straße“ östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da die hier entstehenden Arbeitsplätze aus den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Die festgesetzten Eingrünungen an den Plangebietsrändern tragen zu einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

8 Planungserfordernis / Standortbegründung

In Bippen besteht die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, die innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht das Erfordernis, das vorhandene Gewerbegebiet an der „Restruper Straße“ zu erweitern.

Die Gewerbegebietserweiterung soll in erster Linie als Standort für erweiterungs- und ansiedlungswillige Betriebe aus der Gemeinde Bippen dienen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bippen ist eingeschränkt, da die zusammenhängend bebaute Ortslage Bippen an vielen Stellen unmittelbar an wertvolle und schützenswerte Landschaftsstrukturen heranreicht. Aus diesem Grund sind keine anderen, besser geeigneten Flächen für eine gewerbliche Eigenentwicklung in Bippen vorhanden.

9 Städtebauliche Planungsziele

Die Gemeinde Bippen verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 folgende Planungsziele:

- Maßvolle und moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets für die Eigenentwicklung der Gemeinde Bippen

- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Festsetzung von Emissionskontingenten für eine optimierte Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen einerseits und einem ausreichenden Schallschutz für die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft andererseits
- Nutzung der vorhandenen Verkehrserschließung
- Schadloسة Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken

10 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den v.g. städtebaulichen Zielen ist die Plangebietsfläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig, sondern nur als Ausnahme, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Dieses Gebiet soll vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Bippen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um zu verhindern, dass traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von den o.g. Betrieben - insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben - erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Außerdem würden die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen.

Um Nutzungskonflikte innerhalb des Gewerbegebiets zu vermeiden werden die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in Anlehnung an die Festsetzungen für das bestehende Gewerbegebiet um ca. 25% gegenüber dem Orientierungswert der BauNVO für die Obergrenze reduziert mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Die großflächig festgesetzte Überbaubarkeit bietet den Gewerbebetrieben eine möglichst große Flexibilität für ihre individuellen Planungen.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um zu vermeiden, dass die Gebäude untypisch hoch aus dem Gelände herausragen und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, ist die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhen-null (NHN) begrenzt und orientiert sich an die Topografie des Geländes. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen – wie im bestehenden Gewerbegebiet - die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von bis zu 12 m über dem gewachsenen Gelände. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen möglich.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße („Upwiesenweg“) von der K 119 „Restruper Straße“ aus erschlossen. Im Bereich der Erweiterungsfläche verläuft der „Upwiesenweg“ derzeit als reiner Wirtschaftsweg in nord-südlicher Richtung. Für die Erschließung der Erweiterungsfläche soll das südliche Teilstück auf einer Länge von ca. 150 m in bestehender Breite ausgebaut werden.

Der hier geplante Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 27,00 m so bemessen, dass ein Sattelzug ohne zu Rangieren wenden kann.

11.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet grenzt an bereits erschlossene Siedlungsflächen an. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Aus diesem Grund wird bis zur öffentlichen Auslegung eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet. Sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken versickern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation dem Klärwerk zugeleitet, das in der Lage ist, auch die zusätzliche Abwassermenge aufzunehmen. Hierfür ist im Plangebiet ein Ausbau der Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH, eine Tochtergesellschaft des Landkreises Osnabrück.

12 Immissionsschutz

12.1 Gewerbliche Schallimmissionen

Von den Gewerbegebietsflächen wirken Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ein. Deshalb wird bis zur öffentlichen Auslegung eine schalltechnische Beurteilung erstellt, in der die unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld möglichen Emissionskontingente ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente ist gewährleistet, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld - einzelne Wohngebäude im Außenbereich - die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Außerdem bietet die Lärmemissionskontingentierung eine größtmögliche Flexibilität für den Betrieb: Der tatsächliche Schallleistungspegel kann um das Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch die Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt.

Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte - gegebenenfalls durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen - nachzuweisen.

12.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen sowie mögliche Lärm- und Staubimmissionen sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen, sofern sie sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten werden.

13 Berücksichtigung der Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigelegt („Scoping“-Unterlagen; siehe Anlage). Die vorliegenden „Scoping“-Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

13.2 Grünordnung

Die vorhandenen Gehölzstrukturen an den Plangebietsrändern werden im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Diese Eingrünung dient der ökologischen Vernetzung sowie der optischen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft.

Zudem ist auf den Stellplätzen im Gewerbegebiet je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Hiermit wird eine Verschattung der Stellplatzfläche erreicht, was zu einer Durchgrünung und verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen beiträgt.

13.3 Eingriff / Ausgleich

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

13.4 Artenschutz

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

13.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen am 08.11.2021) sind innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 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.

14.3 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die Gemeinde Bippen geht davon aus, dass die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse einvernehmlich möglich ist.

15 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	2,44 ha
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	13 %	0,32 ha
	davon:		
	Straßenverkehrsfläche	0,21 ha	
	Wirtschaftsweg („Upwiesenweg“)	0,11 ha	
3.	Nettobauland (GE-Gebiet)	87 %	2,12 ha

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Restrufer Straße“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bippen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-11-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz