

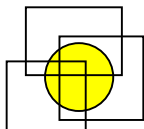
B E G R Ü N D U N G

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106
„GEWERBEPARK AHAUSEN TEIL III“
DER STADT BERSENBRÜCK
LANDKREIS OSNABRÜCK**

DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 04.11.2020



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Hinweise und Vorbemerkungen	3
2 Planungsanlass	3
3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum	3
3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung	3
3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte	4
3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen	6
4 Plangebiet Gewerbepark Ahausen - Erweiterung (Teil III)	7
4.1 Lage und Größe des Plangebietes	7
4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	9
4.2.1 Fachgesetze	9
4.2.2 Fachplanungen	11
4.3 Bestand	11
4.4 Standortbegründung	12
4.5 Planungsabsicht	13
4.5.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.5.2 Verkehrserschließung	14
4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange	15
4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen	20
4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
4.8 Ver- und Entsorgung	23
4.9 Brandschutz	24
4.10 Belange der Denkmalpflege	24
4.11 Flächenbilanz	24
4.12 Stellplatznachweis	25
4.13 Erschließungskosten und Finanzierung	25
4.14 Bodenordnung	25
5 Auslegungsvermerk	25

1 Hinweise und Vorbemerkungen

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 durchgeführt wurde, kann das vorliegende Planverfahren (insbesondere auch die Umweltprüfung und der Umweltbericht gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) gemäß § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

2 Planungsanlass

Die Stadt Bersenbrück möchte mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren auf die aktuellen wirtschaftlichen, demographischen und städtebaulichen Entwicklungen reagieren. Insbesondere soll der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Bersenbrück durch ein angemessenes Angebot an Gewerbegrundstücken im Bereich des Gewerbeparks Ahausen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf gesichert, gestärkt und fortentwickelt werden.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„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. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]

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.“¹

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1, Ziffer 07

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Bersenbrück dem Ländlichen Raum zugeordnet.

Trotz gemeindespezifischer Unterschiede lassen sich als grundlegende Probleme ländlicher Räume nennen:

- sehr geringe Einwohnerdichte,
- hohe strukturelle Arbeitslosigkeit,
- geringer Anteil an qualifizierten Arbeitsplätzen,
- Entleerungstendenzen aufgrund von Abwanderungsprozessen,
- Notwendigkeit zum Aufbau neuer Erwerbszweige,
- geringe Nachfrage- und Entwicklungspotentiale im Wohnungsbau und Gewerbe,
- vielfach nur unzureichend genutzte Entwicklungspotentiale, besonders im Fremdenverkehrsbereich,
- Leerstand, Funktionsverlust und schlechter baulicher Zustand, vor allem bei landwirtschaftlichen Gebäuden,
- Nutzungsbrachen ehemals landwirtschaftlicher Flächen,
- wertvolle, vielfach geschützte Naturraumpotentiale,
- Engpässe, insbesondere in den kleinen Siedlungseinheiten bei öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen,
- unbefriedigende verkehrliche Erschließung, vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- begrenzte Handlungsfähigkeit der Kommunen aufgrund geringer personeller und finanzieller Ressourcen oder struktureller Schwächen der örtlichen Wirtschaft,
- niedriges Einkommens- und Vermögensniveau der privaten Haushalte,
- Kapitalschwäche der Unternehmen.²

Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“³

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Samtgemeinde Bersenbrück nicht getroffen.

Die Stadt Bersenbrück ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Stadt Bersenbrück geleistet.

3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

²vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Strategien für strukturschwache ländliche Räume“, Bonn/Berlin 1997, S.5

³Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung sinnvoll und in Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt erforderlich. Die Stadt sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordnen. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“⁴

⁴Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Der Bebauungsplan basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Stadtgebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Stadt mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Stadtgebiet als Gesamtheit und sind als **übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien** zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Stadtgebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordnen flächen- und raumfunktional gegliedert.

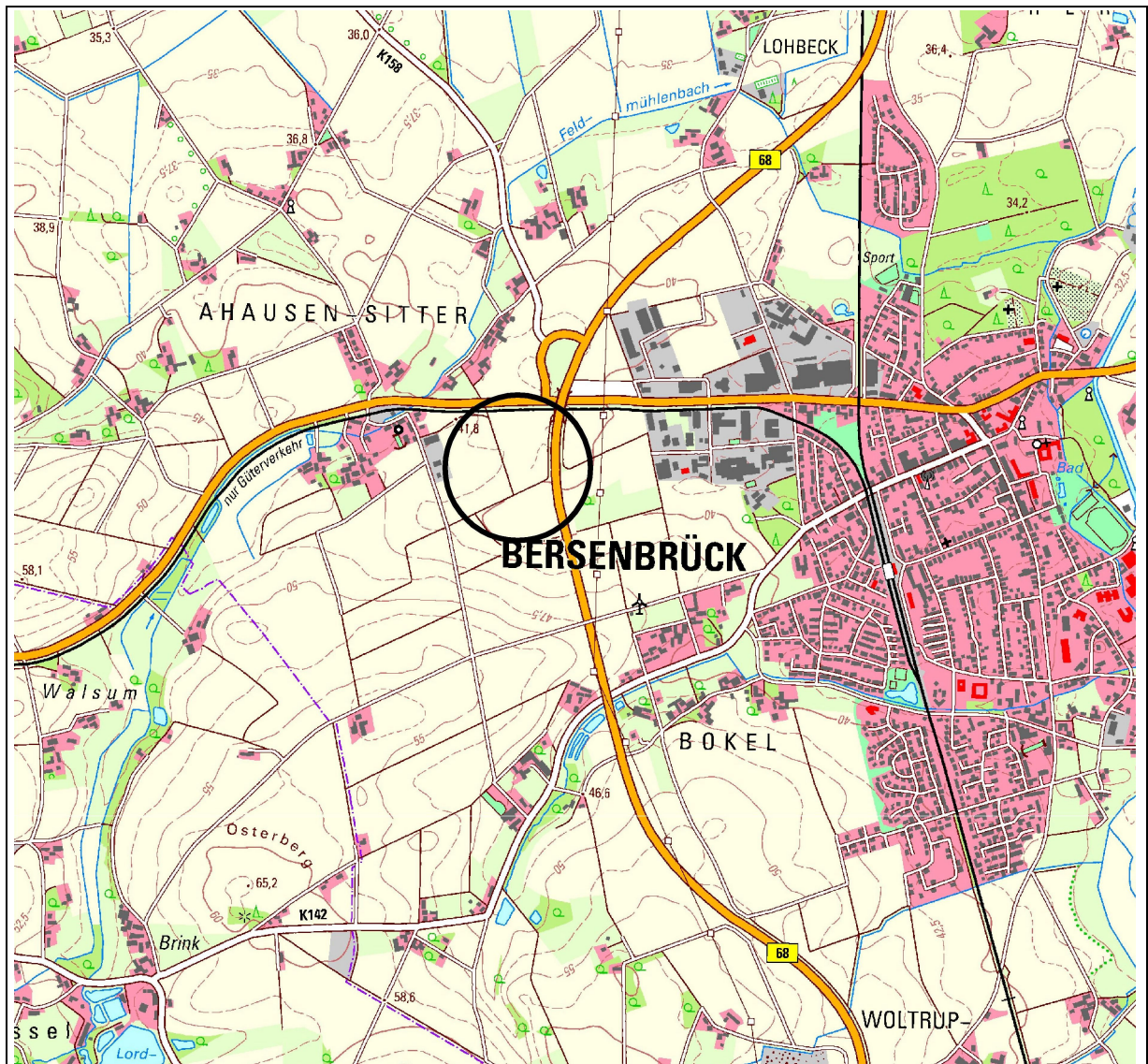
Allgemein wird eine insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzung angestrebt. Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

- Ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

4 Plangebiet Gewerbepark Ahausen - Erweiterung (Teil III)

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 8,1 ha große Plangebiet liegt zwischen der B 214 „Ankumer Straße“ im Norden und der B 68 (Westumgehung) im Osten. Den Westrand des Plangebiets bildet die Straße „Am Kartel“. Die nachfolgenden Karten zeigen die Lage des Plangebietes.



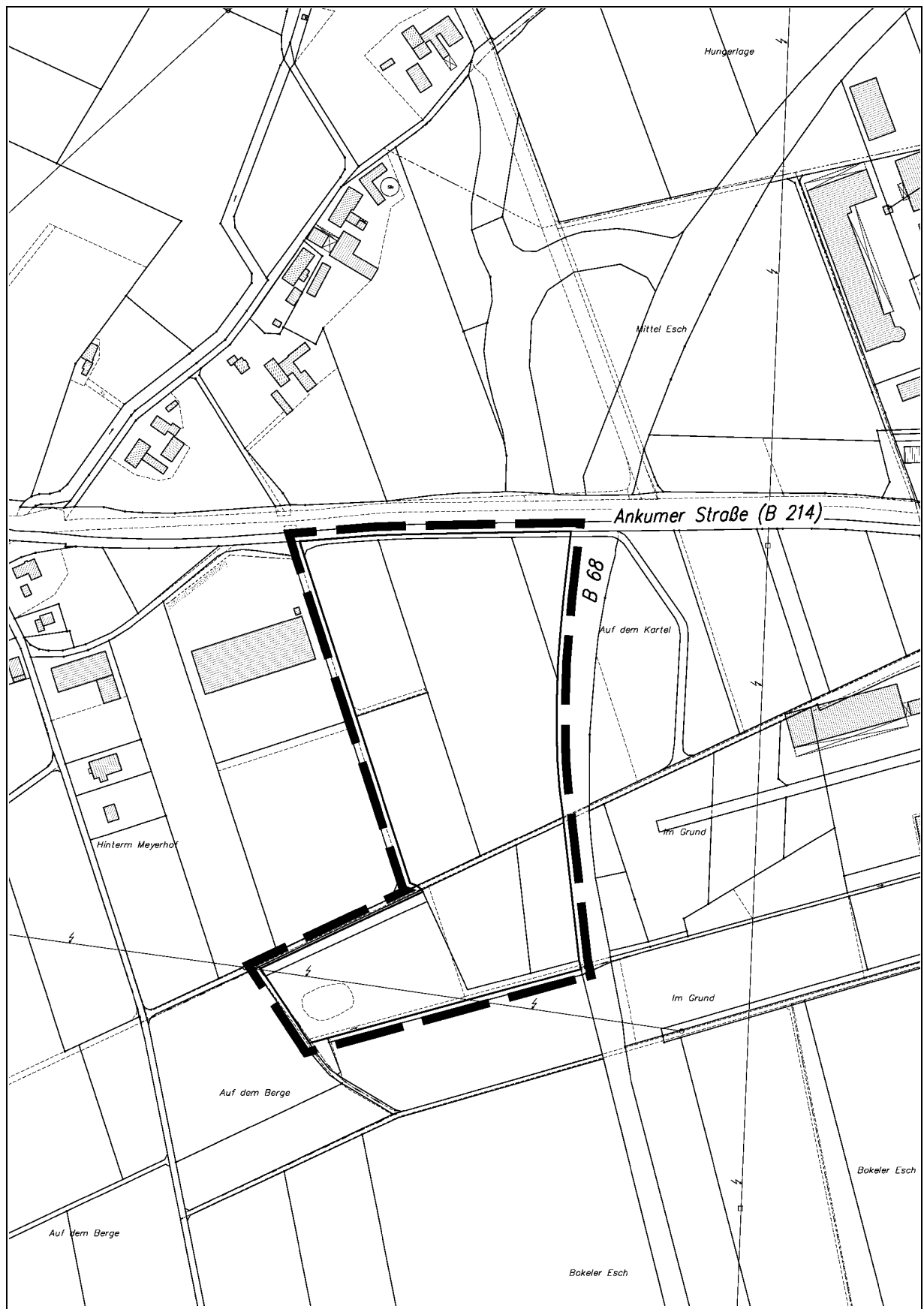
0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topografische Karte

Stadt Bersenbrück B-Plan Nr. 106

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALK, Katasteramt Osnabrück

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegenden Planungen ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planungen greifen auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von diesen Planungen ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffsregelung

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich bzw. Ersatz) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichtes). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 durchgeführt wurde, kann das vorliegende Planverfahren (insbesondere auch die Umweltprüfung und der Umweltbericht gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) gemäß § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungs-

- risiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, Juli 2014) wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse werden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.5.4 des Umweltberichts).

Immissionsschutz, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. DIN 18005, 16. BImSchV) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Gewerbe- und der Verkehrsimmissionen sowie der landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen wurden zur vorliegenden Planung ein Schallschutz- und ein Geruchsgutachten erstellt.

Die unmittelbar westlich des Plangebietes bestehende Biogasanlage unterliegt aufgrund ihrer Gasspeicherkapazität von mehr als 10.000 kg Biogas den Bestimmungen der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Zur Beurteilung des Gefahrenrisikos und möglicher Auswirkungen kann auf den KAS Leitfaden K-18⁵ und die KAS Arbeitshilfe KAS-32⁶ zurückgegriffen werden.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Die Feldhecke am Südrand des Plangebietes ist ein geschützter Landschaftsbestandteil gemäß der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998.

Im Plangebiet liegt zudem eine bereits angelegte ökologische Ausgleichsfläche mit verschiedenen naturnahen Anpflanzungen, Brachflächen und einem naturnahen Feuchtbiotop. Dieses Kleingewässer erfüllt die Kriterien für ein geschütztes Biotop im Sinne der §§ 30 BNatSchG und 24 NAGBNatSchG.

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

⁵ Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS), Leitfaden KAS-18: „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, 2. überarbeitete Fassung 11/2010

⁶ Arbeitshilfe KAS-32: „Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18“, 2. überarbeitete Fassung 11/2015

4.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP des Landkreises Osnabrück (2004) liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Ansonsten wird das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung als „weiße Fläche“ dargestellt. Nach der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen (u.a. Urteil vom 29.08.1995, 1 L 894/94) sind Vorsorgegebiete gemäß LROP 1994 (hierauf basiert das geltende RROP des Landkreises Osnabrück) als Abwägungsdirektiven zu betrachten und nicht als Ziele der Raumordnung. Dementsprechend ist der jeweiligen Vorsorgegebietsbestimmung zwar ein hoher Stellenwert beizumessen, es sind jedoch auch abweichende Entscheidungen möglich.

Die nördlich angrenzende B 214 und die östlich verlaufende B 68 sind als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) als „weiße Fläche“ dar, es liegt jedoch in einem Bereich für den die Neuausweisung eines Wasserschutzgebietes anzustreben ist. Hingewiesen wird zudem auf Anforderungen bzw. Wünsche an die Siedlungsentwicklung sowie an die Landwirtschaft. Neben einer anzustrebenden Korrektur der baulichen Entwicklung werden dabei eine wünschenswerte Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen sowie eine Verminderung des Erosionsrisikos genannt. Die Bundesstraße 214 ist als überregionale Straße dargestellt.

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Stadt Bersenbrück noch für die Samtgemeinde Bersenbrück liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Das Areal ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Südwesten des Plangebiets ist dargestellt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entlang der Südostgrenze ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Damit wird der vorliegende B-Plan aus dem geltenden FNP entwickelt.

Unmittelbar westlich grenzt der rechtswirksame B-Plan Nr. 91 „Gewerbepark Ahausen“ an das Plangebiet. Östlich des Plangebietes und der Bundesstraße 68 besteht der rechtswirksame B-Plan Nr. 72 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Im Grunde“. Für das Plangebiet selbst bestehen bislang noch keine B-Pläne.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu den vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

4.3 Bestand

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 8,1 ha und wird derzeit im wesentlichen ackerbaulich genutzt, ein rund 1,1 ha großer Teilbereich im Süden wurde als Biotopfläche mit Feuchtbiotop, Brachestadien und verschiedenen Gehölzstrukturen angelegt und wird als ökologische Ausgleichsfläche bereitgestellt. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.4 Standortbegründung

Die Stadt Bersenbrück beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Bersenbrück hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Industriegebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Die Ausweisung des neuen Industriegebietes erfolgte nach langem Abwägen. Wunsch der Stadt Bersenbrück ist die Sicherung und angemessene Fortentwicklung des Gewerbestandes Bersenbrück. Durch die verkehrsgünstige Lage an den Bundesstraßen B 214 und B 68, den unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen gewerblichen Schwerpunktbereich, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern dargestellt.
- Das Areal liegt am Westrand der engeren Ortslage von Bersenbrück, innerhalb eines gewerblichen Schwerpunktgebietes und räumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut durch vorhandene Gemeindestraßen und die räumlich verlaufenden B 214 und B 68 an das überregionale Straßennetz angebunden.
- Das Plangebiet liegt in einem hinreichenden Abstand zu sensibleren Bereichen (z.B. zu Wohn- und Mischgebieten) und lässt sich durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben so organisieren, dass potentielle Konflikte mit angrenzenden Nutzungen vermieden werden können.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).
- Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für die geplante Nutzung verfügbar.

Insgesamt besitzt das Plangebiet damit eine hohe Standorteignung zur Entwicklung der geplanten Nutzungen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Industrieflächen zur Deckung des Gewerbebedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Stadt Bersenbrück keine besser geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

4.5 Planungsabsicht

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen der Stadt soll das Plangebiet vorwiegend zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen und wird daher als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Zur Vermeidung von übermäßigen Umweltbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung werden im GI Nutzungseinschränkungen (u.a. zu Störfallbetrieben) getroffen (siehe textliche Festsetzungen).

Bei Ansiedlungsvorhaben soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass die in Industriegebieten zulässigen Nutzungen auch untereinander verträglich sind. Dabei ist zur Konfliktvermeidung unbedingt zu berücksichtigen, dass, trotz des hohen zulässigen Störgrades in GI, für Wohnungen (z.B. für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen dürfen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Branchen / Sortimenten wurden ausgeschlossen, um eine Schwächung der Bersenbrücker Innenstadt zu vermeiden. Ansonsten wurde auf eine besondere Gliederung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verzichtet, um die Vielfalt der Ansiedlungsmöglichkeiten zu erhalten.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im GI wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgegeben. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze unterschritten. Mit einer GRZ von 0,6 kann gleichzeitig eine wirtschaftliche und effiziente Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet sowie der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Damit die späteren Gewerbebetriebe nach ihren Bedürfnissen eine zweckmäßige Baukörperanordnung vornehmen können, wurde eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. So können z.B. auch Einzelbaukörper von mehr als 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss (I) soll die harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Mit der vorgegebenen Baumassenzahl (BMZ) von 5,5 wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Die BMZ ermöglicht in Verbindung mit der GRZ „die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude auch unabhängig von der Zahl und Höhe ihrer Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten, auch unabhängig von deren Höhe. Sie eignet sich daher besonders für Gewerbe- und Industriebauten mit differenzierter Form...“⁷. Durch die Baumassenzahl wird u.a. die Verteilung und Ausnutzung der Bauten relativ frei organisierbar. Gleichzeitig wirkt das Maß von 5,5 einer unerwünschten Gebäudeexpansion entgegen. Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, können städtebaulich vertretbare Architekturen gefördert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).

⁷Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 11. Auflage 2008, § 21, Rn 1, S. 1099

Auf die Vorgabe von Baulinien wurde verzichtet. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen die individuelle Gestaltungsfreiheit und der städtebauliche Gesamtzusammenhang berücksichtigt.

4.5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Ankumer Straße (B 214) aus über die bestehende Straße „Am Kartel“ bzw. die südwestlich angrenzende, auszubauende Gemeindestraße.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 ist der Ausbau der Kreuzung zur Bundesstraße 214 festgelegt worden. Mit der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes wurde der vorhandene Bahnübergang erneuert. Ferner wurde der Einmündungsbereich zur Bundesstraße 214 entsprechend den Verkehrserfordernissen ausgebaut.

Der Ausbau der Kreuzung ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abgestimmt worden. Für den nördlichen Bereich der Kreuzung wurde mit Datum vom 17.06.2010 / 17.09.2010 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bersenbrück und dem Geschäftsbereich Osnabrück aufgestellt.

Die Erschließungsstraße "Am Kartel" wird in Hinblick auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten mit einer Breite von 10,0 m in Richtung Süden fortgesetzt. Der Straßenquerschnitt wurde in Anlehnung an die RAST 06 den voraussichtlichen Verkehrsabläufen und Standardbegegnungsfällen sowie dem Parkraumbedarf angepasst.

Am Nordrand des Plangebietes wurde der hier bestehende landwirtschaftliche Weg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft“ aufgenommen, um die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen auch weiterhin zu gewährleisten. Zudem kann dieser Wirtschaftsweg auch als weiterer Not- und Rettungsweg genutzt werden.

4.5.4 Flächen für die Wasserwirtschaft

Nach der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung⁸ soll das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen in ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Die benötigte Fläche für dieses RRB wurde entsprechend der Vorgaben der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung als Fläche für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan ausgewiesen.

4.5.5 Grünflächen mit Schutzauflagen

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen u.a. dem Schutz einer bestehenden Ausgleichsfläche (Fläche A) und eines bestehenden Feldgehölzes (Fläche B). Die Sicherung dieser Flächen ist eine plangebietsinterne naturschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme.

⁸ Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner: „Stadt Bersenbrück, Landkreis Osnabrück, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 106 „Gewerbepark Ahausen Teil III“, Osnabrück, 29.11.2019

4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen Überlegungen zur Ausweisung von Baugebieten in der Stadt Bersenbrück spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist aufgrund der angrenzenden Straßen, der landwirtschaftlichen Nutzung, der künftigen gewerblichen Nutzung sowie aufgrund von Störfallbetrieben mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Störfälle) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des vorliegenden B-Planes Nr. 106 entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltbelange erhalten jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu berücksichtigen sind:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen	••
	○ Gefahren durch Störfälle	(••)
	○ Schaffung von Arbeitsplätzen	••
Boden	○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung und Überbauung	••
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••
	○ Beseitigung von Eschböden	••
Wasser	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	••
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••
Luft und Klima	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	••
Pflanzen und Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotentialen für Pflanzen und Tiere	••
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nut-	••

	zung	
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	••
Landschaft	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••

Bewertung: ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch festgestellt, dass die möglichen erheblichen Auswirkungen vermieden bzw. durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden können. Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Vermeidungs-, Minimierungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Verkehrsimmissionen

Auf Basis der Ergebnisse der Lärmberechnung wurden die für das Plangebiet und die hier empfohlenen maximalen Störgrade Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 ermittelt und zeichnerisch dargestellt. Die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan dargestellt und es werden entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen. Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, können die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen so bewältigt werden, dass keine unzulässigen Störwirkungen zu erwarten sind.

Gewerbliche Immissionen - Gewerbelärm

Auf Basis der Ergebnisse des Fachbeitrages Schallschutz wird das Plangebiet zur Vermeidung von unzulässigen Störwirkungen in angrenzenden Bereichen bezüglich der zulässigen Lärmemissionen so gegliedert bzw. kontingentiert, dass in den relevanten kritischen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes die nach DIN 18005 zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Das Plangebiet wird in Teilflächen untergliedert (Gle1 bis Gle3). Für diese Teilflächen werden bestimmte maximal zulässige Lärmkontingente (LEK) im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner werden im Plangebiet gemäß DIN 45691 Richtungssektoren dargestellt, in denen tlw. eine Erhöhung der LEK zulässig ist.

Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, können die vom Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen in angrenzenden Bereichen so bewältigt werden, dass keine unzulässigen Störwirkungen zu erwarten sind.

Gefahren durch Störfälle

Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen, werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO innerhalb des geplanten Industriegebietes (GI) nicht zugelassen. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB jedoch als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB sowie § 3 Abs. 5d BImSchG), auch unter Einbeziehung u.a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, zwingend eingehalten werden können.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur westlich bestehenden Biogasanlage kann der allgemeine Achtungsabstand von 200 m gem. KAS-32 im geplanten Industriegebiet (GI) nicht eingehalten werden. Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Störfälle im Bereich der genehmigten Biogasanlage werden daher im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG im GI ansonsten zulässige schutzbedürftige Nutzungen (bestimmte öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, bzw. nur mit Auflagen zugelassen.

Über die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Störfallvorsorgemaßnahmen (Nutzungsausschlüsse, Nutzungsaufgaben) hinaus, sind **im Rahmen der Anlagenzulassung** grundsätzlich auch die Störfallgefahren der Biogasanlage in die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einzubeziehen. Störfallgefahren für schützbedürftige Nutzungen gem. § 3 Abs. 5d BImSchG - die ggf. durch die Nutzungsausschlüsse/-aufgaben des B-Planes nicht berücksichtigt wurden - sind grundsätzlich zu vermeiden.

Schutzgut Boden

Mit der Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ von 0,8 deutlich unterschritten. Es erfolgt zudem eine Einschränkung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl auf 30 % sowie eine Bindung dieser Überschreitung an „ökologische“ Bauweisen.

Schutzgut Wasser

Das Abwasser wird über die Abwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeleitet und dort gereinigt.

Im Rahmen der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wurde u.a. auch ein Baugrundgutachten erstellt. Danach sind die Bedingungen für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers als ungünstig einzustufen.⁹

Das in dem geplanten Industriegebiet anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll daher in ein Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes (RRB) eingeleitet werden. Die benötigte Fläche für dieses RRB wurde entsprechend der Vorgaben der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung als Fläche für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das Oberflächenwasser von den Gewerbeflächen soll durch den Grundeigentümer in geeigneten Rückhalteanlagen (Empfohlen wird die Anlage eines privaten Gewässergrabens am Ostrand des Plangebietes) zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den B-Plan aufgenommen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten. Erlaubnisse und Genehmigungen nach WHG sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Schutzgut Klima

Mit der Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die nach BauNVO zulässige GRZ von 0,8 deutlich unterschritten. Zudem erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Überschreitung der GRZ und eine Bindung der Überschreitung an „ökologische“ Bauweisen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der an der Südgrenze des B-Plans Nr. 106 verlaufende Graben „Donau“ sowie die unmittelbar angrenzende Feldhecke werden zur Erhaltung festgesetzt.

Zudem wird der in den 1990 er Jahren als vorgezogene ökologische Ausgleichsmaßnahmen angelegte Biotopkomplex weitgehend erhalten und im Zuge der vorliegenden Planung auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme bereitgestellt. Ansonsten liegen im Plangebiet des B-Plans keine Biotopflächen oder Einzelgehölze, die zur Erhaltung festgesetzt werden sollen.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt zudem eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mittels anzupflanzender Einzelbäume (mindestens ein Hochstamm je 400 m² Industriegebiet).

Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen darüber hinaus ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

Zudem werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten (insbesondere Amphibien, Vögel und Fledermäuse) folgende Festsetzungen in den Plan aufgenommen.

- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte

⁹ Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner: „Stadt Bersenbrück, Landkreis Osnabrück, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 106 „Gewerbepark Ahausen Teil III“, Osnabrück, 29.11.2019, insb. Kap. 2 u. 3

zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August), also in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. August abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen. • Entlang neuer Flurstücksgrenzen sind auf jeder Seite neu entstehender Gewerbegrundstücke mind. 2,0 m breite Streifen als unversiegelte Freiflächen anzulegen. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass für Amphibien geeignete Durchlässe mit einer lichten Weite bzw. Höhe von mind. 5 cm in Erdbodenhöhe entstehen. Lichtschächte und Kellertreppen sind so anzulegen, dass sie keine Fallen für Amphibien darstellen. • Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
Schutzgut Landschaft
Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind erheblich, können jedoch durch den Erhalt randlicher Biotopstrukturen sowie durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung vermindert bzw. teilweise wieder ausgeglichen werden. Insbesondere durch eine harmonische Eingrünung, eine Bauhöhenbeschränkung und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung können die zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes in der Intensität deutlich abgeschwächt werden.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird in den Planunterlagen hingewiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können so voraussichtlich vermieden werden.

Die Stadt Bersenbrück ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Industriegebiet unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Arbeits- und Gewerbestandes Bersenbrück benötigt wird, und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Stadt ist bestrebt, die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich, innerhalb des Planbereiches auszugleichen.

Da der vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen ist, hat sich die Stadt im Rahmen der Abwägung dazu entschieden, dass das sogenannte Kompensationsdefizit auf geeigneten externen Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen werden soll.

Die Stadt Bersenbrück plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 106 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Für den externen Kompensationsbedarf in Höhe von **31.601 Werteinheiten** werden geeignete externe Ausgleichsflächen seitens der Stadt Bersenbrück bereitgestellt.

Da auch die externen Kompensationsmaßnahmen eine Veränderung der Nutzung oder Gestalt einer Fläche bewirken, die erhebliche, wenngleich überwiegend positive Umweltauswirkungen zur Folge haben, sind die Pläne und Projekte, die diese Umweltauswirkungen auslösen, einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Im vorliegenden Fall sind die Maßnahmen jedoch bereits abgestimmt und umgesetzt, es erfolgt lediglich eine „Abbuchung“ von Werteinheiten, so dass sich durch die vorliegende Planung keine neuen Nutzungsänderungen mit erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Auf eine Umweltprüfung für die externen Kompensationsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

Zur Kompensation des Eingriffs wird die nachfolgende Ausgleichsfläche bzw. die hierauf bereits durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen herangezogen:

Bezeichnung	Gemeinde
Kompensationsfläche C der „Maßnahmen zur Haserevitalisierung in Gehrde - Rüsfort (Ostufer)“, Gemarkung Groß-Drehle, Flur 10, Flurstück 21	Gehrde, Ortsteil Rüsfort

Die Fläche wurde als Änderungsbereich 68/2 im Rahmen der 68. Änd. FNP SG Bersenbrück dargestellt. Die 6,0 ha große Fläche liegt östlich der Hase in der Gemeinde Gehrde. Die Maßnahmenplanung für diese Fläche wurde bereits im Rahmen des B-Plans Nr. 105 der Stadt Bersenbrück beschrieben. Für die Maßnahmen, ergibt sich für die Stadt Bersenbrück ein Ökokonto in Höhe von insgesamt 108.000 Werteinheiten (WE), von denen für die vorliegende Planung **31.601 Werteinheiten** abgezogen werden.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Die bereits abgeschlossenen Planungen und Umsetzungen der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung ist.

4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur westlich bestehenden Biogasanlage (Störfallbetrieb gem. der 12. BImSchV) kann der allgemeine Achtungsabstand von 200 m gem. KAS-32 im geplanten Industriegebiet (GI) nicht eingehalten werden. Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Störfälle im Bereich der genehmigten Biogasanlage werden daher im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG im GI ansonsten zulässige schutzbedürftige Nutzungen (bestimmte öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, bzw. nur mit Auflagen zugelassen.

Zu 2) Zur sonstigen Vermeidung von Störfallgefahren werden Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen, gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO innerhalb des geplanten Industriegebietes (GI) nicht zugelassen. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB jedoch als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB sowie § 3 Abs. 5d BImSchG), auch unter Einbeziehung u.a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, zwingend eingehalten werden können.

Die städtebaulichen Gründe für diese Regelungen zu Störfallbetrieben ergibt sich insbesondere aufgrund bestehender Wohnnutzungen im Nahbereich des Plangebietes.

Zu 3) Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität des Ortszentrums dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ des Ortszentrums durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden. Ferner müssen, **gemäß raumordnerischen Zielsetzungen**, Verkaufsfläche und Sortimente der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde entsprechen und dürfen, in Bezug zu anderen zentralen Orten, ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen.

Da Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht als großflächig gelten, auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten (Agglomerationsregelung).

Nicht jede Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gesamtverkaufsflächen über 800 m² führt automatisch zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente. Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Sortimentsausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen. Nach Ansicht der Stadt kann die Agglomerationsregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 3 vorliegend durch den Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept Bersenbrück, Stand 10/2014) hinreichend beachtet werden. Damit wird die vorliegende Bauleitplanung auch in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der sogenannte „Annex-Handel“ (Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem produzierendem Gewerbebetrieb), jeweils bis maximal 100 m² Verkaufsraumfläche, wird von diesen Einschränkungen ausgenommen.

Zu 4) Die Festsetzung der Lärmkontingente (LEK) soll die Einhaltung der Orientierungswerte für die in der näheren Umgebung liegenden Nutzungen gewährleisten. Entsprechend der ermittelten Richtungssektoren sind tlw. Erhöhungen der Lärmkontingente möglich. Details hierzu sind insbesondere Kap. 4.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, 27.02.2017) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts.

Exkurs: Gliederung eines Industriegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO durch Lärmkontingentierung

Mit den Differenzierungen des Industriegebietes werden die Möglichkeiten des § 1 BauNVO genutzt. Danach können z. B. mehrere Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde baugebietsübergreifend im Verhältnis zueinander gegliedert werden nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

„Die ‚allgemeine Zweckbestimmung‘ (jeweils im ersten Absatz einer Baugebietesvorschrift normiert) der Baugebietsart muss dabei nicht für ein räumlich zusammenhängendes ‚Baugebiet‘ annähernd gleicher Nutzung gewahrt werden, sondern für das ‚Gemeindegebiet‘. Das ist die Summe der in der Gemeinde rechtlich und tatsächlich vorhandenen sowie planbaren gewerblichen Baugebiete dieser Art. Die Zusammenschau dieser Flächen einer Baugebietsart (...) muss ergeben, dass die ‚allgemeine Zweckbestimmung‘ eingehalten ist.

Mit dem Instrument baugebietsübergreifender Gliederung können gewerbliche Baugebiete nicht nur exakt auf die besonderen Bedürfnisse und/oder Eigenschaften der zukünftigen Nutzer ausgerichtet werden, sondern auch verträglich in spezifische Teile der Siedlungsstrukturen eingepasst werden.“¹⁰

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes - BVerwG (zuletzt Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16) ist die Gliederung eines Gewerbegebietes durch Lärmkontingentierung zulässig sofern folgende 2 Bedingungen erfüllt werden:

1. Eine Gliederung liegt erst dann vor, wenn das im Plangebiet liegende Industriegebiet in mindestens 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten aufgeteilt wird.
2. Innerhalb des Plangebietes - oder alternativ dazu in einem anderen Gewerbegebiet der Gemeinde („Ergänzungsgebiet“) - ist jeder nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO zulässig. Dies bedeutet, das Gewerbegebiet bzw. der Teilbereich des Gewerbegebietes ist nicht mit Lärmkontingenten belegt oder nur mit Lärmkontingenten belegt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Gleiches gilt sinngemäß auch für Industriegebiete (GI).

Die Bedingung Nr. 1 wird erfüllt, da im geplanten Industriegebiet (GI) 3 Teilbereiche mit unterschiedlichen Lärmkontingenten festgesetzt werden:

Gle1: 67/52 dB(A)/m² tags/nachts

Gle2: 68/53 dB(A)/m² tags/nachts

Gle3: 69/54 dB(A)/m² tags/nachts

Das ehemalige Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) hat zur Berechnung von Gewerbelärm folgende gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel empfohlen¹¹:

¹⁰ Volker Schwier: „Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen“, München 2002, Kap. 11, Pkt. 7.71, S. 386

¹¹ vgl: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Dr. Jürgen Kötter: „Pegel der flächenbezogenen Schallleistung und Bauleitplanung“, Hannover, Stand: 7/2000

	Flächenbezogene Schalleistung Tag (06:00 - 22:00 Uhr) in dB(A)/m ²	Flächenbezogene Schalleistung Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) in dB(A)/m ²
Gebietsnutzung	von ... bis	von ... bis
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	57,5 ... 62,5	42,5 ... 47,5
Uneingeschränktes Gewerbegebiet GE	62,5 ... 67,5	47,5 ... 52,5
Eingeschränktes Industriegebiet Gle	67,5 ... 72,5	52,5 ... 57,5
Uneingeschränktes Industriegebiet GI	> 72,5	> 57,5

Beim Abgleich der festgesetzten Lärmkontingente zu den Gle 1-3 mit den vorstehenden Tabellenwerten wird ersichtlich, dass in allen Teilbereichen des geplanten GI ein uneingeschränktes GI im Sinne der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG nicht möglich wäre.

Der Gutachter hat jedoch für die im Plan dargestellten Richtungssektoren Zusatzkontingente von tags/nachts 5 dB(A) ermittelt (Richtungssektor B: tags/nachts + 5 dB(A); Richtungssektor C: tags/nachts + 1 dB(A)). Durch diese Zusatzkontingente entstehen im Gle2 und Gle3 hinreichend große uneingeschränkte Industrieflächen. Dementsprechend wird auch die 2. Bedingung des BVerwG-Urteils eingehalten.

Zu 5 u. 6) Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnung aus dem Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 27.02.2017) umgesetzt. Die Festsetzungen geben passive Lärmschutzmaßnahmen vor, die dem Schutz von sensibleren Nutzungen innerhalb des Plangebietes dienen sollen. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Zu 7) Da nach Kommentaren zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) z.B. Warenlager ohne Zwischendecke nur als ein Vollgeschoss gerechnet werden, ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m über Oberkante Mitte der fertigen erschließenden Straße festgelegt worden. Diese Bestimmung will die Beeinträchtigung des Ortsbildes der Stadt Bersenbrück durch übermäßige Gebäudehöhen vermeiden. Damit notwendige bauliche Maßnahmen, die über diese Höhe hinausgehen, möglich sind, können Ausnahmen um 5 m Länge auf Basis des § 31 BauGB zugelassen werden.

Zu 8) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung.

Zu 9) Im Rahmen der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wurde u.a. auch ein Baugrundgutachten erstellt. Danach sind die Bedingungen für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers als ungünstig einzustufen.¹²

Das in dem geplanten Industriegebiet anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll daher in ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Die benötigte Fläche für dieses RRB wurde entsprechend der Vorgaben der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung als Fläche für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das auf den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser soll durch den Grundeigentümer in geeigneten Rückhalteinrichtungen (Empfohlen wird die Anlage eines privaten Gewässergrabens am Ostrand des Plangebietes) zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Nach der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wird ein Gesamtrückhaltevolumen von ca. 3.400 m³ erforderlich. Die gedrosselte Einleitungsmenge in den Vorfluter soll ca. 16,85 l/s nicht überschreiten.

¹² Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner: „Stadt Bersenbrück, Landkreis Osnabrück, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 106 „Gewerbepark Ahausen Teil III“, Osnabrück, 29.11.2019, insb. Kap. 2 u. 3

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass vorliegend, gemäß § 96 Abs. 3 NWG, anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet ist.

Zu 10 bis 17) Diese planungsrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie als plangebietsinterne Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird. Außerdem beabsichtigt die Stadt, durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld gleichsam die Arbeits- und Einkaufssituation, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Festsetzungen fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes. Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Zu 18) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 (1a) BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet, um die Refinanzierung der von der Stadt Bersenbrück geleisteten bzw. zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Geplant ist u.a. ein Teilausgleich auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sind weitere Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **31.601** Werteinheiten außerhalb des Plangebietes auf geeigneten externen Flächen vorgesehen.

Die Umlegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB“.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie der Verkehrsandienung kann sichergestellt werden. Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sollen die jeweiligen Versorgungsträger benachrichtigt werden.

Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasserverbandes Bersenbrück.

Im Rahmen der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wurde u.a. auch ein Baugrundgutachten erstellt. Danach sind die Bedingungen für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers als ungünstig einzustufen.¹³

Das in dem geplanten Industriegebiet anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll daher in ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Die benötigte Fläche für dieses RRB wurde entsprechend der Vorgaben der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung als Fläche für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das Oberflächenwasser von den Gewerbeflächen soll durch den Grundeigentümer in geeigneten Rückhalteinrichtungen (Empfohlen wird die Anlage eines privaten Gewässergrabens am Ostrand des Plangebietes) zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Nach der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wird ein Gesamtrückhaltevolumen von ca. 3.400 m³ erforderlich. Die gedrosselte Einleitungsmenge in den Vorfluter soll 16,85 l/s nicht überschreiten.

¹³ Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner: „Stadt Bersenbrück, Landkreis Osnabrück, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 106 „Gewerbepark Ahausen Teil III“, Osnabrück, 29.11.2019, insb. Kap. 2 u. 3

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass vorliegend, gemäß § 96 Abs. 3 NWG, anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet ist. Die Flächeneigentümer sind ferner dafür verantwortlich, dass von ihren Flächen kein schadhaftes Oberflächenwasser in die Vorflut gelangt.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten. Erlaubnisse und Genehmigungen nach WHG sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

4.9 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die abhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend unabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet. Die Samtgemeinde Bersenbrück wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

4.10 Belange der Denkmalpflege

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, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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.

4.11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet (GI)	64.829 m ²	80 %
Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße)	1.573 m ²	2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	1.804 m ²	2 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Maßnahme A	10.661 m ²	13 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Maßnahme B	816 m ²	1 %
Fläche für die Wasserwirtschaft, RRB für Straßenentwässerung	911 m ²	1 %
Wasserfläche / Graben	721 m ²	1 %
Fläche insgesamt	81.315 m²	100 %

Städtebauliche Werte

Gle:

$$\begin{array}{rcl}
 64.829 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 & = & 38.897 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche} \\
 64.829 \text{ m}^2 \times \text{BMZ } 5,5 & = & 356.560 \text{ m}^3 \text{ max. zul. Baumasse}
 \end{array}$$

4.12 Stellplatznachweis

Im Rahmen der inneren Erschließung des Plangebietes haben die späteren Grundstückseigentümer die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

4.13 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenausbau ca.*	350.000,00	EUR
Regenwasserrückhaltebecken für Straßenentwässerung ca.	60.000,00	EUR
Kanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	30.000,00	EUR
Wasserversorgung (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	8.000,00	EUR
insgesamt:	448.000,00	EUR

* Landwirtschaftlicher Weg bei Straßenausbau zugerechnet

Zur Finanzierung der Erschließungsanlagen werden u.a. Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben. Der Gemeindeanteil wird dabei aus Mitteln des Finanzhaushaltes finanziert. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück. Hierfür anfallende Kosten werden nach den geltenden Beitragssatzungen durch den Wasserverband selbst erhoben; der Stadt entstehen hierfür keine Kosten. Die Stadt behält sich ferner vor, Erschließungsverträge (§ 124 BauGB) mit geeigneten Investoren abzuschließen.

Außerhalb des Plangebietes sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit anteilig gemäß der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB“ nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.

4.14 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und im Erschließungskonzept wirtschaftliche Grundstückszuschnitte berücksichtigt wurden, kann auf bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

5 Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom **17.08.2020** bis einschließlich **17.09.2020** öffentlich ausgelegen.