Anregungen und Hinweise	Abwägung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1a. Landkreis Osnabrück vom 22.12.2020	
Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.11.2020 bis 23.12.2020 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. **Regional- und Bauleitplanung** In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt. Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist. Ansonsten wird durch die Planung den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (2.1 06) sowie dem Ziel D 1.5 09 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Untersuchungen bzw. erstellten Gutachten sind grundsätzlich dafür geeignet, die Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Zur Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Konflikt zwischen vorhandenem Verkehrslärm (insbesondere durch die B 214 und die vorhandenen Bahnstrecken) und der geplanten Mischnutzung gelöst werden. Unter Bezugnahme auf Kapitel 9 der Begründung weise ich hinsichtlich der das Plangebiet begrenzenden Schienenstrecken (hier: Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe (D 3.6.2) und Haupteisenbahnstrecke (D 3.6.2 05)) auf die Belange des Lärmschutzes hin, welche ausreichend zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist das raumordnerische Ziel D 2.4 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist; ebenso sei der den Grundsatz des LROP 2017, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 genannt: so sollen u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Hierfür wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 für Mischgebiete im gesamten Plangebiet teilweise deutlich überschritten werden. Aus diesem Grund werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bauliche und sonstige technische Vorkehrungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dafür wurde das Plangebiet in vier Teilbereiche gegliedert, in denen unterschiedliche Lärmpegelbereiche gelten. Zudem sind im MI-2 Wohnnutzungen nicht zulässig.	
Aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte weise ich in diesem Zusammenhang auf die Stufenfolge der Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hin. Als erstes verlangt der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, störende Nutzungen oder Aktivitäten vom Wohnen möglichst weit fernzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Machbarkeit des aktiven Lärmschutzes geprüft werden. Sofern auch dies nicht möglich ist, können Maßnahmen des passiven Lärmschutzes angeordnet werden. Aufgrund der hohen Überschreitungen sollten im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zumindest die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes berücksichtigt und überprüft werden, da sich die errechneten Werte im gesundheitsgefährdenden Bereich befinden.	Eine Betrachtung der Stufenfolge der Festsetzungen zum Schallschutz hat stattgefunden. Dem Trennungsgrundsatz kann hier in der konkreten örtlichen Situation nicht Rechnung getragen werden, da es ja gerade darum geht, eine derzeit brachliegende Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Bersenbrück einer sinnvollen Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung zuzuführen. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie die weiteren Siedlungsbereiche entlang der Bahntrasse ist hier eine Mischgebietsbebauung vorgesehen. Auch im weiteren Verlauf der Bahntrasse im Stadtgebiet von Bersenbrück befinden sich unmittelbar an der Bahnstrecke Wohn- und Mischgebiete. Für eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalles steht hier aufgrund der vorhandenen Bebauung praktisch keine Fläche zur Verfügung. Bei der Abwägung auch zu berücksichtigen ist, dass die vorhandene (gewerbliche) Bebauung selbst eine abschirmende Wirkung gegenüber der dahinterliegenden (Wohn-) Bebauung erzielt. Eine Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze zur Bahntrasse ist aus Gründen des Ortsbilds hier nicht gewünscht. Auch wäre eine Lärmschutzwand verhältnismäßig teuer und müsste zudem über den hier zur Verfügung stehenden relativ kurzen Streckenabschnitt im Plangebiet sinnvollerweise deutlich hinausragen, um eine effektive Wirksamkeit zu entfalten. Außerdem stehen diese Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht für diesen Zweck zur Verfügung. Aus diesen Gründen bleibt hier als „letztes Mittel der Wahl“ nur der passive Schallschutz, der jedoch aufgrund der örtlichen Situation relativ problemlos und ohne größere Einschränkungen oder „Auflagen“ umgesetzt werden kann. Da aus Sicht der

Anregungen und Hinweise	Abwägung
	Stadt Bersenbrück hier die Vorteile der Innenentwicklung gegenüber den erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen überwiegen, wird der gewählte Lösungsansatz im Rahmen der Gesamtabwägung beibehalten.
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist auch beim schalltechnischen Gutachten zu berücksichtigen. Die Lärmpegelbereiche wurden hier „fassadenscharf“ berechnet.	Eben weil es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist für die schalltechnischen Berechnungen - wie dies in der Praxis häufig gehandhabt wird - von einer beispielhaften Bebauung ausgegangen worden.
Der Bebauungsplan setzt die im schalltechnischen Gutachten betrachteten Gebäude jedoch nicht fest. Sollen die dort begutachteten Gebäude so umgesetzt werden, sollten hierfür im Bebauungsplan Baufelder festgesetzt werden. Andernfalls sollte das schalltechnische Gutachten überarbeitet und an den Angebotsplan angepasst werden. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, wieso die Lärmpegelbereiche für die Bestandsgebäude nicht „fassadenscharf“ berechnet worden sind, sondern für jedes Gebäude einheitliche Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.	Konsequenterweise und im Sinne des Angebotsbebauungsplanes werden die beispielhaften Berechnungen dann aber für die Festsetzungen wieder entsprechend abstrahiert. Insofern besteht zwischen der „konkreten“ Betrachtungsweise in der schalltechnischen Beurteilung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein systematischer Fehler oder Widerspruch. Eine Überarbeitung der schalltechnischen Beurteilung ist daher nicht erforderlich.
Für den Teilbereich 4 werden aufgrund der Immissionswerte zudem Wohnnutzungen ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die Gebietskategorie gelten und nicht für die einzelne Nutzung. Bürogebäude haben im Mischgebiet demnach denselben Schutzanspruch wie Wohngebäude. Um die Lage der Bestandsgebäude im Teilbereich 4 (abschirmende Gebäude) planungsrechtlich abzusichern, empfiehlt es sich hierfür ebenfalls Baufelder festzusetzen. Aus schalltechnischer Sicht kann auch ein Gebäuderiegel im Osten des Geltungsbereiches parallel zur Bahnstrecke schallabschirmend wirken.	Auch wenn nach den schalltechnischen Orientierungswerten Wohn- und Bürogebäude innerhalb einer Baugebietskategorie gleich zu bewerten sind, beurteilt die Stadt Bersenbrück eine Wohnnutzung doch als etwas sensibler und schützenswerter und schließt diese im Nahbereich der Bahntrasse aus. Eine planungsrechtliche Absicherung der Bestandsgebäude im Nahbereich der Bahntrasse (Teilbereich 4) ist aus Sicht der Stadt Bersenbrück nicht zwingend notwendig.
Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist darauf hinzuweisen, dass Mischgebiete nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe aufzeigen sollen und dass keine der Nutzungsart ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll.	Die Rechtsprechung ist bekannt und wird beachtet. Darauf hinzuweisen ist allerdings, dass „Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit“ nicht ein Verhältnis von 50 : 50 erfordern. Vielmehr muss ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe vorhanden sein. *„Im Ergebnis darf in einem Mischgebiet nicht eine der Hauptnutzungsarten optisch eindeutig dominieren“* (Kommentar zur BauNVO, Fickert, Fieseler, 11. Auflage, § 6 Rn. 1.4).

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Untere Denkmalschutzbehörde: Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Ankumer Straße" der Stadt Bersenbrück keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird auf der Planunterlage hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Immissionsschutz Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.121 „Ankumer Straße" keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz - Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft- sind in der Entwurfsbegründung vom 10.09.2020 in Kap. 9 auf Seite 10 nicht enthalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Brandschutz: Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind. <u>Zugänglichkeit</u> Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Aus den Plänen geht die Bemaßung der Zufahrt nicht hervor. Darüber hinaus ist die Zufahrt zu den südlichen Grundstücken augenscheinlich länger als 50 Meter. Eine ausreichend bemessene Wendestelle bzw. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nicht gegeben, so dass aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes erhebliche Bedenken bestehen.	Das hier festgesetzte Mischgebiet soll nicht über eine öffentliche Zuwegung erschlossen werden. Vielmehr ist diese im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende private Verkehrsflächen sicherzustellen. In diesem Zuge sind auch die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz, z.B. eine Wendestelle bzw. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, nachzuweisen.
Wirtschaftsförderung: Die Wirtschaftsförderung begrüßt die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Die Planungsfläche grenzt an ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet und ist zudem bereits im Flächennutzungsplan dafür vorgesehen. Mit der Aufstellung des B-Planes kann dem hohen Gewerbeflächenbedarf teilweise nachgekommen werden. Folglich hat die Wirtschaftsförderung keine Bedenken oder Anmerkungen zu dem Vorhaben.	Die positive Beurteilung der Wirtschaftsförderung wird zur Kenntnis genommen.
Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen" hochzuladen.	Wird zur Kenntnis genommen.
1b. Landkreis Osnabrück vom 23.12.2020	
Ergänzend zur Stellungnahme vom 22.12.2020 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht: <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen gegen die o.g. Planmaßnahme keine Bedenken, wenn folgender Sachverhalt miteinbezogen wird:	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Das Kapitel 12.1 des Begründungstextes sollte um folgende Inhalte ergänzt werden: Altlastverdachtsfläche Ankumer Straße 21 AZ: 459.010.620.5.049: Auf dem Grundstück wurde von ca. 1930 bis 1952 der Brennstoffhandel mit Eisenhandel Fa. C. Koop und von 1960 bis 1984 der Brennstoffhandel mit landwirtschaftlichem Bedarf Fa. Theodor Kolde betrieben. Danach wurde das Grundstück durch die Fa. Kolde Brennstoffe, Kolde Landhandel GmbH & Co. KG gewerblich genutzt. Zuletzt war ein Tierfutterhändler anwesend. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich vermutlich um eine ehemalige gewerbliche Mühle mit Lagerhallen und Gebäuden. Informationen über die Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen wie Heizöl, Diesel etc. liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Das Vorhandensein von Lager- und Tankanalgen mit Boden- und wassergefährdenden Stoffen ist jedoch auf dem Grundstück sehr wahrscheinlich. Informationen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Möglicherweise sind weitere Informationen beim GAA Osnabrück aktenkundig. Da das Grundstück im ehemals gewerblichen Bereich höherwertig mit einer sensibleren Nutzung als Wohnfläche nach Abriss der gewerblichen Gebäude zukünftig genutzt werden soll, ist nachzuweisen, dass diese Nutzung durch Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten unterhalb des Standortes nicht gefährdet ist. Es empfiehlt sich eine schrittweise Vorgehensweise: 1. Auswertung von vorhandenen Bauakten mit Ortsbegehung zur Ermittlung von altlastenrelevanten Verdachtsflächen auf dem Plangrundstück (z. B. Tankanlagen, Gefahrstofflager, Betriebsstofflager, Bauakten, Akten GAA etc.) 2. Boden- und Bodenluftuntersuchungen in den Bereichen mit Altlastenverdacht in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch einen geeigneten Bodengutachter	Das Kapitel 12.1 der Begründung wird, wie von der unteren Bodenschutzbehörde angeregt, ergänzt.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
3. vor Abriss der Gebäudesubstanz werden Bauschadstoffuntersuchungen empfohlen, um den Umfang der Entsorgungskosten zu minimieren. Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	
2. Deutsche Bahn AG vom 29.09.2020	
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	
Das DB-Grundstück Gemarkung Bersenbrück, Flur 3, Flurstück 28 wurde im Bebauungsplan nicht als Bahnanlage ausgewiesen. Bei der überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).	Der Bebauungsplan wird redaktionell geändert und das Flurstück 28 wird als „Fläche für Bahnanlagen“ festgesetzt.
Des Weiteren bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	
Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zu den von der Bahnstrecke ausgehenden Schallimmissionen ist ein entsprechendes Fachgutachten erstellt worden. Im Bebauungsplan sind die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.	Planfestgestelltes DB-Gelände wird nicht überplant. Das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 28 wird - zwecks Klarstellung – als „Fläche für Bahnanlagen“ festgesetzt.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.	Es ist nicht vorgesehen, im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser auf das Bahngelände abzuleiten.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen	Wird zur Kenntnis genommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	
3. Samtgemeinde Bersenbrück Fachdienst IV vom 30.11.2020	
Als Träger des Feuerschutzes in der Samtgemeinde Bersenbrück nehme ich wie folgt Stellung: 1.) Punkt 8.1. der Erläuterung „Verkehrliche Erschließung“ Aufgrund der privaten Grundstückserschließung (Weg, befestigte Zufahrt) durch den Grundstückseigentümer ist diese so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass sie durch die Feuerwehr jederzeit nutzbar ist. Eine Breite von mind. 3,50 m wird empfohlen. Diese Regelungen sollten schriftlich fixiert werden (Bebauungsplan/Baugenehmigung/Kaufvertrag) 2.) Punkt 8.2. der Erläuterung „Technische Erschließung“ Die dort gemachten Ausführungen können so übernommen werden und sind richtig. Es ist rechtzeitig Kontakt mit der Samtgemeinde Bersenbrück, Fachdienst IV, bezüglich der Detailplanungen für eine abhängige sowie unabhängige Löschwasserversorgung auszunehmen	Das hier festgesetzte Mischgebiet soll nicht über eine öffentliche Zuwegung erschlossen werden. Vielmehr ist diese im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende private Verkehrsflächen sicherzustellen. In diesem Zuge sind auch die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz, z.B. eine Wendestelle bzw. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, nachzuweisen. Wird zur Kenntnis genommen.
4. Samtgemeinde Bersenbrück vom 27.11.2020	
Seitens der Samtgemeinde Bersenbrück bestehen weder Bedenken noch sonstige Anregungen zu o.a. Bauleitplanung der Stadt Bersenbrück. Den Ausführungen zu Punkt 5.2 der Begründung kann zugestimmt werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt im Sinne von § 13 a BauGB, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst, soweit dieser B-Plan von den Darstellungen des FNP abweicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Da ein kleiner Teilbereich der Plangebietsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, wird hier im Wege der Berichtigung eine gemischte Baufläche eingetragen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
5. LBEG vom 30.09.2020	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Boden** Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor. **Hinweise** Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6. IHK vom 20.10.2020	
Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von Mischgebietsflächen) keine Bedenken vor. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Nachverdichtung mit Wohnnutzungen geschaffen. Dabei handelt es sich um konkrete Bauabsichten. Mit der Bauleitplanung werden Mischgebietsflächen im Plangebiet ausgewiesen, um	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs im Ortskern zu gewährleisten. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Mischgebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen werden von uns unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Parkett & Bodenbeläge Nikolai Wiebe GmbH & Co. KG über die Planung informiert. Von dort wurden uns bis zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken oder Anregungen mitgeteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Der bestehende Gewerbebetrieb genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz und sollte nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die o. g. Planung für den Betrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.	„Auflagen zum aktiven Schallschutz“ sind für den bestehenden Betrieb nicht erforderlich.
7. Wasserverband Bersenbrück vom	
Mit o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf des v. g. Bebauungsplanes gern. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme. Der Wasserverband Bersenbrück ist im Bereich der Stadt Bersenbrück für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständig.	
In Bezug auf die **Trinkwasserversorgung** nimmt der Wasserverband wie folgt Stellung:	
Das gesamte Plangebiet kann bei Planverwirklichung an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Sollten weitere Planstraßen erforderlich werden, müssen die notwendigen Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum der Gemeindestraßen und -wegen verlegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Folgende DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
1. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“, 2. DIN 18920:2017-07 „Vegetationstechnik im landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, 3. DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, 4. DVGW W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1 Planung“, 5. DGUV Vorschrift 38 (BGV C22) Unfallverhütungsvorschriften „Bauarbeiten“, 6. RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, 7. ATB-BeStra „Allgemeine Technische Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien“. Auch sind weitere DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke anderer Versorger zu beachten. Für eine ordnungsgemäße Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen die Sicherheitsabstände unter den Leitungen zwingend eingehalten werden.	Die Hinweise des Wasserverbandes betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.
Die Versorgungsstreifen sind so auszulegen, dass eine vorschriftmäßige Verlegung aller Versorgungsleitungen der Versorgungsträger nach den DIN-Normen und Regelwerken möglich ist. Daher halte ich es für erforderlich, dass im Vorfeld alle Versorger zu einer Vorbesprechung eingeladen und dementsprechend genau ermittelt werden kann, welche und wie viele Versorgungsleitungen verlegt werden müssen. Gleichzeitig kann grob die benötigte Zeit zur Erschließung ermittelt werden. Ich möchte Sie bitten, den Versorgern bei der Realisierung der Planungen ein größeres Zeitfenster einzuräumen und die Bauzeitenpläne anzupassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Zusätzlich weise ich Sie daraufhin, dass den Versorgern die Grenzen, die Baustraßenhöhen und die Endausbauhöhen in der Örtlichkeit vom Veranlasser mitzuteilen sind. Das nachträgliche Anpassen von Straßenkappen für die Baustraßen und den Endausbau sind im LV für den Straßenbau mit aufzunehmen. Die Kosten sind vom Veranlasser Maßnahme zu tragen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Ich bitte Sie, die Freigabe des Baugebietes an die Bauherren erst zu erteilen, wenn alle Versorgungsleitungen verlegt worden sind. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sowohl die Mitarbeiter des Wasserverbandes als auch die Mitarbeiter anderer Versorgungsunternehmen die Verlegung unter erschwerten Bedingungen durchführen mussten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der hohen vorherrschenden Baukonjunktur, bitte ich zu beachten, dass derzeit keine freien Kapazitäten bei den Rohrleitungsbaufirmen und den eigenen Mitarbeitern des Wasserverbandes vorhanden sind. Der genaue Ausführungszeitpunkt sollte frühzeitig mit allen Versorgern und deren Vertragspartnern abgestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich einer eventuellen Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz teile ich Ihnen mit, dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von 24 m^3/h bei einem Versorgungsdruck von 4,0 bar bereitgestellt werden kann. Ich bitte Sie zu beachten, dass sich diese Menge nicht auf einen Unterflurhydranten bezieht, sondern auf das bestehende Leitungsnetz. Darüber hinaus bitte ich zu beachten, dass sich die Wasserentnahmemenge jederzeit verändern kann, insbesondere in den Sommermonaten und bei Änderung des Verbraucherverhaltens sowie bei einer Änderung der Versorgungszone.	Wird zur Kenntnis genommen.
Der Wasserverband äst nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen. Allerdings mache ich darauf aufmerksam, dass der Wasserverband nicht für die Löschwasserversorgung zuständig ist. Ich darf Sie somit bitten, die Frage des Brandschutzes und der bereitzustellenden Löschwassermenge rechtzeitig mit dem örtlich zuständigen Brandmeister abzuklären.	Wird zur Kenntnis genommen.
In Bezug auf die **Abwasserentsorgung** nimmt der Wasserverband wie folgt Stellung: Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann gem. 8.2 der Begründung erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser muss an die vorhandene Kanalisation in der Erschließungsstraße der Kläranlage zugeführt werden. Das anfallende Oberflächenwasser muss in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Sollte eine Bebauung in hinterer Reihe erfolgen und die noch herzustellenden Häuser an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden, so muss die Verlegung der Trink- und Schmutzwasserleitungen über private Grundstücke erfolgen. Dementsprechend muss eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserverbandes im Grundbuch eingetragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ich bitte Sie, meine Abteilungen Technik Wasser (Herr L. Ratermann, Tel. 05439/ 9406- 39) und „Technik Abwasser“ (Herr M. Lohbeck, Tel. 05439/9406-57) unbedingt am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der v. g. Hinweise, keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Des Weiteren bitte ich Sie, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, mir eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für meine Unterlagen unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch zur Verfügung zu stellen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 30.11.2020	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Ankumer Straße“ der Stadt Bersenbrück liegt innerhalb der bebauten Ortslage Bersenbrück südlich der „Ankumer Straße“ und westlich der Bahnlinie Oldenburg - Osnabrück. Er ist allseitig von bereits bebauten Flächen umgeben. Der etwa 1,37 ha große Geltungsbereich selbst ist im nördlichen Bereich bebaut, im südlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken und eine öffentliche Grünfläche. Ein Bebauungsplan existiert hier bisher nicht. Um den Abriss und Ersatz sowie den Neubau von Wohnhäusern in zweiter Reihe zu ermöglichen, ist die Ausweisung des nördlichen Teils des Geltungsbereiches als Mischgebiet (MI) vorgesehen, der südliche Teil soll als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Tierhaltende Betriebe sind auch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches u. W. nicht ansässig, so dass von solchen ausgehende, unzulässige Geruchsimmissionen dort nicht zu erwarten sind. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen, durch welche ggf. landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen würden, sind laut Entwurfsbegründung nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Planung nicht nachteilig berührt. Gegen den Bebauungsplan Nr. 121 „Ankumer Straße“ der Stadt Bersenbrück bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 25.11.2020	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Nördlich des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes verläuft zwischen dem Netzknotenpunkt 3413012 O und dem Netzknotenpunkt 3413014 O, Abschnitt Nr. 185, von Station 0 bis Station 2211, die Bundesstraße 214 innerhalb einer nach § 5 Abs. 4 FStrG zusammenhängend bebauten Ortslage. Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich aufgrund der vorhandenen Bebauung einverstanden. Die Erschließung der ausgewiesenen Baufläche ist ausschließlich über die vorhandenen Zufahrten vorzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Mit dem Hinweis 2.2 bezüglich der von der Bundesstraße 214 ausgehenden Emissionen bin ich ausdrücklich einverstanden. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen **vor** Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.