

## 1 Abwägung der Anregungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

### Eingabe:

### Rat der Stadt Bersenbrück:

#### Landkreis Osnabrück vom 16.09.2022:

##### **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.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 61 wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Stadt Bersenbrück und innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

*Nutzungsartänderung für innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtswirksamen B-Plans liegende Flächen, mit dem Ziel, die mischgebietsartige Nutzung zu fördern.*

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Stadt, da erschlossenes Bauland in Bersenbrück z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Stadt folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende und bislang nicht genutzte Orts-

kernahe Potenzial u.a. für Wohnen und damit verträgliche gewerbliche Nutzungen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

Die im Plangebiet bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird auf 0,6 reduziert. Durch die hinzukommenden Verkehrsflächen wird jedoch wiederum Boden versiegelt. Gemäß der im Fachbeitrag Umwelt enthaltenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verringert sich der Eingriff durch die vorliegende Planung im Vergleich zum bislang geltenden B-Plan um 5 Werteinheiten (gem. Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Es ergibt sich also ein planbedingtes rechnerisches Guthaben!

Ferner wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 30% begrenzt und zudem an wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen geknüpft. Daraus wird deutlich, dass durch die vorliegende Änderung des B-Plan keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft und damit auch nicht auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Damit werden auch die raumordnerischen Zielsetzungen zum Bodenschutz beachtet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass, aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden muss.

Dem Fachbeitrag Schallschutz ist zu entnehmen, dass auf der Fläche mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Daher scheinen die raumordne-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

rischen Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt zu werden.

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes möchte ich jedoch darauf hinweisen, dass die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss. Dies entspricht der Vorgabe der Baunutzungsverordnung und markiert einen wesentlichen Unterschied zum Mischgebiet, in dem eine quantitative und qualitative Durchmischung gefordert ist. Ich möchte jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass zur Wahrung des Gebietscharakters bei urbanen Gebieten beide Hauptnutzungsarten - Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen - das Gebiet prägen müssen. Es darf also keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden (vgl.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg - BauGB Kommentar - § 6 a BauNVO Rn. 14: „Der Gebietscharakter des urbanen Gebietes ist demgegenüber bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat“).

Das bislang angestrebte Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) konnte nicht realisiert werden. Daher soll künftig eine mischgebietsartige Nutzung ermöglicht werden. Hierzu wird das bisherige GEE in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt.

Angesichts der aktuellen Baunachfrage innerhalb der engeren Ortslage Bersenbrücks (u.a. Wohnungsbau) wählt die Stadt für die gewünschte bauliche Nachverdichtung bewusst das MU nach § 6a BauNVO. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017<sup>1</sup> wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden. Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.“<sup>2</sup>

Nach Ansicht der Stadt eignet sich das MU

<sup>1</sup> BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017

<sup>2</sup> ebenda, Kapitel 2.6.1

hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Stadt die besonderen Möglichkeiten von MU berücksichtigt.

So soll mit der Festsetzung von MU die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. angestrebt; im Vergleich zu Mischgebieten (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht gleichgewichtig sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Ein angemessener Gewerbeanteil im MU wird durch die Im Osten des Änderungsbereichs bestehen Gewerbenutzungen (Max-Planck-Straße Nr. 18 eine Firma für Trockenbau und Hausmeistertätigkeiten, Max-Planck-Straße Nr. 16 eine KFZ-Werkstatt) mit Betriebsleiterwohnungen und verschiedenen Nebengebäuden erfüllt.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlich der Max-Planck-Straße“ der Stadt Bersenbrück keine Bedenken.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planänderung folgende Bedenken:

Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneisen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt und liegt nahe östlich des von 2002 bis 2005 ausgegrabenen vorgeschichtlichen Brandgräberfriedhofs „Nöschenheide“.

Unter dem Eschaufrag können daher archäologische Funde und Befunde erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört würden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um in deren Vorfeld archäologische Prospektionsgrabungen in Form von mindestens zwei ca. 4 m breiten Suchschnitten längs durch das Plangebiet durchführen zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Ich weise darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird aufgegriffen. Um etwaige Beschädigungen/Zerstörungen von archäologischen Fundstellen zu vermeiden, soll die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Auf die darüber hinaus gültige generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

### **Landwirtschaftlicher Immissionsschutz**

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlich der Max-Planck-Straße“ keine Bedenken. Das ursprünglich als Gewerbegebiet vorgesehene Gebiet soll zu Urbanem Gebiet (MU) geändert werden, um dadurch die grundsätzliche Wohnnutzung zu ermöglichen.

Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zum Immissionsschutz - in der Begründung vom 28.07.2022 in Kap. 4.1 auf Seite 6 kann gefolgt werden.

Da es sich weiterhin um ein landwirtschaftlich geprägtes Umfeld handelt, können in der Umgebung Geruchsmissionen auftreten, die als ortsüblich einzustufen sind.

### **Brandschutz**

Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit darauf ersichtlich in brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.

#### Zugänglichkeit

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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Ein Hinweis auf die Ortsüblichkeit der im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zeitweise auftretenden Geruchs-, Lärm- und Staubmissionen ist in den Planunterlagen enthalten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) grundsätzlich eingehalten werden.

Unabhängig von der Zuständigkeit (öffentlich oder privat) sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Grundsätzlich ist hierzu eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister anzustreben.

Soweit erforderlich, sollen auch leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

#### Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

#### Löschwasserversorgung - unabhängig

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitslich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Lässt sich die notwendige Löschwassermenge nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der aus-

werden.

Durch die geplante und bestehende Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

reichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Dafür kommen folgende Lösungen in Betracht.:

- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)
- Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen

Die o.g. Planungsunterlagen enthalten keine Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, die dafür vorgesehene Löschwassermenge und die tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen. Ich gehe davon aus, dass auch die unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet gesichert wird!

### **Wirtschaftsförderung**

Die WIGOS gibt bezüglich des Vorhabens zu bedenken, dass durch eine Zulassung der Wohnnutzung die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender und ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe im Gebiet eingeschränkt werden.

Mit erheblichen zusätzlichen Entwicklungsbeschränkungen für Gewerbebetriebe in den umliegenden Gewerbegebieten ist durch die vorliegende Änderung nicht zu rechnen. Dies insbesondere deshalb, weil angrenzend an das Plangebiet Wohnnutzungen im Außenbereich bestehen, deren Schutzansprüche (gleichzusetzen mit den Schutzansprüchen von Wohngebäuden in einem Mischgebiet) zu wahren sind.

Zu diesem Ergebnis kommt auch der Lärmgutachter:

„(...)

#### Ergebnisse Gewerbelärmbetrachtung:

Für die südwestlich gelegenen gewerblichen Bauflächen innerhalb der Bebauungspläne Nr. 12 und 46 ist in dieser Untersuchung eine Berechnung der maximal zulässigen Schalleistungspegel durchgeführt worden, da keine Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan oder Schallimmissionsprognosen der Betriebe vorliegen. Dabei wurde bei der Berechnung davon ausgegangen, dass die Schalleistungspegel der gewerblichen Bauflächen heute schon durch die umliegende Bebauungsstruktur begrenzt werden.

Das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der heute schon vorhandenen Limitierung des Gewerbegebietes nicht mit Schallpegel belastet, die über den Richtwerten der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde 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.

### **Landkreis Osnabrück vom 16.09.2022:**

#### **Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Gegen die Änderung des B-Plans Nr. 61 bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, solange wie beschrieben die Baumreihe im Osten des Planraumes erhalten bleibt. Diese Baumreihe ist durch die Hecken- und Baumreihenverordnung des Landkreises Osnabrück geschützt. Sollte diese Reihe dennoch überplant werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob es sich bei dem jetzigen überplanten Grünland um ein mesophiles Grünland handelt, da die Luftbilder darauf schließen lassen könnten und in der unmittelbaren Umgebung mesophile Grünländer kartiert wurden. Sollte es sich um ein solches mesophiles Grünland handeln, ist dieses mittlerweile ein nach § 30 geschütztes Biotop, sodass eine Überplanung ohne weiteres nicht möglich ist.

Die Schaffung von Baurecht für das Urbane Gebiet ist dort nicht mit baulichen Auflagen verbunden.<sup>3</sup>

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet besteht eine alte Feldhecke sowie ein locker mit Gehölzen bepflanzter Wall. Diese Gehölzflächen wurden bereits im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan als Flächen zum Erhalten bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch im Rahmen der vorliegenden Änderung wurden die vorhandenen Gehölzflächen wieder weitgehend als Flächen zum Erhalten/Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dementsprechend sollen die Gehölzflächen auch erhalten werden.

Die „Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen im Landkreis Osnabrück“ aus dem Jahr 1996 gilt für Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nicht (siehe § 4 der Verordnung). Dementsprechend gilt die Verordnung auch nicht für den B-Plan Nr. 61, da der Ursprungsbebauungsplan bereits 1992 aufgestellt wurde.

Neben anderen Biotopen wurde das mesophile Grünland im Jahr 2021 als geschütztes Biotop in des Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) aufgenommen (§ 24 Abs. 2). Gleichzeitig wurde durch § 24 Abs. 1 Nr. 2 NAGB-NatSchG klargestellt, dass § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG keine Anwendung findet „auf einer von einem Bebauungsplan erfassten Fläche nach dessen Inkrafttreten“.

<sup>3</sup> RP Schalltechnik: „Stadt Bersenbrück, Bebauungsplan Nr. 61 ‚GE nördlich der Max-Planck-Straße‘ (1. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 29.05.2022, S. 1

Zusätzlich dazu sind die Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages umzusetzen und die vorgeschlagenen Maßnahmen zur ökologischen Optimierung der Bauleitplanung in Betracht zu ziehen.

### Untere Wasserbehörde

Stellungnahme aus Sicht des Grundwasserschutzes:

Gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlich der Max-Planck-Straße“ der Stadt Bersenbrück bestehen Seitens des FD 7.1 grundsätzlich keine Bedenken.

#### Hinweis 1:

Sofern im Zuge von Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, so bitte ich zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 50 m<sup>3</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Entsprechende Unterlagen sind gemäß des Merkblattes „Antragsunterlagen für eine wasserbehördliche Erlaubnis zur bauzeitigen Entnahme/Absenkung von Grundwasser“ (siehe webseite des Landkreises Osnabrück) aufzustellen und zu gegebenem Zeitpunkt sowie vom jeweiligen Bauherrn, dem Fachdienst Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft, prüffähig vorzulegen.

#### Hinweis 2:

Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs durch Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports sowie weiteren befestigten Auto-Stellflächen neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude, sollten alle rechtlichen

Dementsprechend ist etwaiges mesophiles Grünland innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 61 nicht nach § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG geschützt, da der Ursprungsbauungsplan bereits 1992 in Kraft getreten ist.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Bio-Consult, 06.04.2022, S. 17) gibt in Kapitel 7 Empfehlungen zur Vermeidung und zu ergänzenden Maßnahmen.

Als **relevante** Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 6 des Artenschutzgutachtens) wurden als Festsetzung in den B-Plan übernommen:

- der Erhalt von Gehölzbeständen sowie Neuanpflanzung von Gehölzen,
- die Vorgabe zu Fledermaus und Insektenfreundlichen Beleuchtung,
- eine artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung,
- Baumkontrollen.

Diese Festsetzungen sind zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Plangebiet bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird auf 0,6 reduziert. Durch die hinzukommenden Verkehrsflächen wird jedoch wiederum Boden versiegelt. Gemäß der im Fachbeitrag Umwelt enthaltenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verrin-

Möglichkeiten von der Kommune genutzt werden, die übermäßige Versiegelung privater Grundstücke durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan einzudämmen.

gert sich der Eingriff durch die vorliegende Planung im Vergleich zum bislang geltenden B-Plan um 5 Werteinheiten (gem. Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Es ergibt sich also ein planbedingtes rechnerisches Guthaben!

Ferner wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 30% begrenzt und zudem an wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen geknüpft. Daraus wird deutlich, dass durch die vorliegende Änderung des B-Plan keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft und damit auch nicht auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser zu erwarten sind.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Stadt Osnabrück, Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie vom 04.08.2022:**

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planänderung **folgende Bedenken:**

Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneichen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt und liegt nahe östlich des von 2002 bis 2005 ausgegrabenen vorgeschichtlichen Brandgräberfriedhofs „Nöschkenheide“.

Unter dem Eschaufrag können daher archäologische Funde und Befunde erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört würden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um in deren Vorfeld archäologische Prospektionsgrabungen in Form von mindestens zwei ca. 4 m breiten Suchschnitten längs durch das Plangebiet durchführen zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als

Die Anregung wird aufgegriffen. Um etwaige Beschädigungen/Zerstörungen von archäologischen Fundstellen zu vermeiden, soll die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz.

Auf die darüber hinaus gültige generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

**NLStBV Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Os-  
nabrück vom 31.08.2022:**

Nordwestlich des Geltungsbereiches des o.a. Bebauungsplanes verläuft die von hier betreute Bundesstraße 68 sowie südlich die Bundesstraße 214 jeweils in einer Entfernung von ca. 350 m, außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 5 (4) FStrG (Stand in der Fassung vom 28.06.2007, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2022).

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Jedoch gehen von den Bundesstraßen erhebliche Emissionen aus. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich daher zusätzlich in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

Der Anregung wird entsprochen und der gewünschte Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

*Von den flankierenden Bundesstraßen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.*

Im Weiteren betrifft die Änderung des Bebauungsplanes das von hier betreute Straßennetz nicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um **digitale** Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.

**LBEG Landesamt für Bergbau, Energie  
und Geologie, Hannover vom 15.09.2022:****Boden**

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG § 1 a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden im Rahmen der vorliegenden Planung bewertet. Im Fachbeitrag Umwelt wird dabei u.a. festgestellt, dass aufgrund der gemäß Ursprungsbebauungsplan bestehenden Baurechte sowie durch bestehende Bebauung, Bodenversiegelung sowie Bodenverdichtung und Entwässerung keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.

Die im Plangebiet bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird auf 0,6 reduziert. Durch die hinzukommenden Verkehrsflächen wird jedoch wiederum Boden versiegelt. Gemäß der im Fachbeitrag Umwelt enthaltenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verringert sich der Eingriff durch die vorliegende Planung im Vergleich zum bislang geltenden B-Plan um 5 Werteinheiten (gem. Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Es ergibt sich also ein planbedingtes rechnerisches Guthaben!

Ferner wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 30% begrenzt und zudem an wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen geknüpft. Daraus wird deutlich, dass durch die vorliegende Änderung des B-Plan keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft und damit auch nicht auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Damit werden auch die raumordnerischen Zielsetzungen zum Bodenschutz beachtet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass, aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden muss.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt geht davon aus, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch die für den Bodenschutz relevanten Rechtsnormen (u.a. § 202 BauGB) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). beachtet werden.

Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung dazu nicht.

Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

### **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.

Konkrete Baugrunduntersuchungen bleiben der nachfolgenden Realisierungsphase vorbehalten. Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8

Nach den Erkenntnissen der Stadt bestehen innerhalb des Plangebietes weder Erlaubnisse

BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeq.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeq.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeq.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

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.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,  
Bezirksstelle Osnabrück, Außenstelle  
Bersenbrück vom 09.08.2022:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlich der Max-Planck-Straße“ der Stadt Bersenbrück liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Bersenbrück direkt nördlich der „Max-Planck-Straße“. Südlich schließen vorhandene gewerbliche Bauflächen, westlich und südöstlich bebaute Grundstücke, sowie nördlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an ihn an. Der Planbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Der etwa 1,8 ha große Änderungsbereich selbst ist im südöstlichen Teil an der „Max-Planck-Straße“ bebaut, der überwiegende

noch Bergwerkseigentum gem. BBergG.

Auch über bestehende Salzabbaugerechtigkeiten liegen keine Informationen vor.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Teil wird jedoch noch landwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 ist der gesamte Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Vorgesehen ist die Ausweisung des gesamten Änderungsbereiches als Urbanes Gebiet (MU), um eine Nachverdichtung und den Bau von Wohnhäusern zu ermöglichen.

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP) beinhaltet für den Änderungsbereich keine landwirtschaftlich relevanten Festsetzungen.

Auf einer direkt westlich des Änderungsbereiches liegenden Hofstelle wird nach hier vorliegenden Informationen aktuell keine erwerbsorientierte Tierhaltung betrieben. Inwieweit dort ggf. noch ein Bestandsschutz für eine Tierhaltung besteht, ist hier nicht bekannt. Ändere tierhaltende Betriebe sind in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches nicht ansässig, so dass dort keine von solchen ausgehenden unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Ein Hinweis auf von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung möglicherweise ausgehende Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, durch welche ggf. landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen würden, sind laut Fachbeitrag Umwelt nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Belange werden aus den o.g. Gründen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlich der Max-Planck-Straße“ der Stadt Bersenbrück nicht nachteilig berührt. Gegen die vorliegende Planung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Nach der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück sowie der Erkenntnisse der Stadt sind erhebliche Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen aus Tierhaltung innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

**DB AG Immobilien, Hamburg vom 09.08.2022:**

Westlich des Plangebiets verläuft in circa 110 m Entfernung die Bahnstrecke 1502 Oldenburg - Osnabrück, Bahn-km ca. 75,800.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Bahnstrecke liegt ca. 110 m entfernt. Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schienenverkehrs durch die vorliegende Planung oder erheblichen Immissionen durch den Bahnbetrieb innerhalb des Plangebietes ist daher nicht zu rechnen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Aus den Ergebnissen des Fachbeitrags Schallschutz<sup>4</sup> wird ersichtlich, dass innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes (MU) keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**BUNDESWEHR , Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 04.08.2022:**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-tiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Nach den Erkenntnissen der Stadt sind keine erheblichen Auswirkungen durch Fluglärm etc. zu erwarten.

<sup>4</sup> RP Schalltechnik: „Stadt Bersenbrück, Bebauungsplan Nr. 61 ‚GE nördlich der Max-Planck-Straße‘ (1. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 29.05.2022

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 15.09.2022:**

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planänderung (Umwandlung von gewerblicher in urbane Gebietsfläche) keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer Fläche einer geplanten Gewerbenutzung geschaffen. Die bisher geplante gewerbliche Nutzung wird aufgegeben, da es seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 im Jahr 1993 zu keiner gewerblichen Nutzung gekommen ist. Aus diesem Grund soll das Plangebiet eine neue Nutzung erhalten und neu entwickelt werden. Grundsätzlich bedauern wir die Umwandlung, sie ist aber vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Stadt nachzuvollziehen.

Mit der gewählten Baugebietskategorie können Nutzung mit einem breitgefächerten Spektrum aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen entstehen. Die zulässigen Nutzungen eines urbanen Gebietes (MU) sollen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein urbanes Gebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden, sodass etwaige Nutzungskonflikte vermieden werden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes bestehen in erheblichem Umfang gewerbliche und industrielle Nutzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen (Bebauungspläne Nr. 12, Nr. 46 und Nr. 63), die dem Bestandsschutz unterliegen. Im Verfahren wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen betrachtet und untersucht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Die Feststellungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu den Vorteilen eines Urbanen Gebietes (MU) werden zur Kenntnis genommen und weitgehend von der Stadt geteilt.

Mit erheblichen zusätzlichen Entwicklungsbeschränkungen für Gewerbebetriebe in den umliegenden Gewerbegebieten ist durch die vorliegende Änderung nicht zu rechnen. Dies insbesondere deshalb, weil angrenzend an das Plangebiet Wohnnutzungen im Außenbereich bestehen, deren Schutzansprüche (gleichzusetzen mit den Schutzansprüchen von Wohngebäuden in einem Mischgebiet) zu wahren sind.

Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Gewerbliche und industrielle Nutzungen sollten nicht nachträglich mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.

Zur Konfliktvermeidung empfehlen wir die Einbindung der betroffenen Unternehmen. Die Umsetzung der Planänderung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt gegen die Gebietsumwandlung keine grundsätzlichen Bedenken vor, wenn sichergestellt ist, dass die bestehenden Unternehmen nicht beeinträchtigt werden. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.

Durch die Reduzierung von gewerblicher Baufläche sprechen wir uns im Sinne einer weiteren qualifizierten Gewerbe- und Industrieentwicklung dafür aus, geeignete Flächen im Stadtgebiet zu identifizieren, um diese für Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Gewerbe- und Industriebetrieben planungsrechtlich zu sichern.

**Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 14.09.2022:**

Wir nehmen Bezug auf die vorgenannte Bauleitplanung und weisen darauf hin, dass westlich der Max-Planck-Straße folgender Handwerksbetrieb angrenzt:

Zu diesem Ergebnis kommt auch der Lärmgutachter:

„(...)

**Ergebnisse Gewerbelärbetrachtung:**

Für die südwestlich gelegenen gewerblichen Bauflächen innerhalb der Bebauungspläne Nr. 12 und 46 ist in dieser Untersuchung eine Berechnung der maximal zulässigen Schalleistungspegel durchgeführt worden, da keine Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan oder Schallimmissionsprognosen der Betriebe vorliegen. Dabei wurde bei der Berechnung davon ausgegangen, dass die Schalleistungspegel der gewerblichen Bauflächen heute schon durch die umliegende Bebauungsstruktur begrenzt werden.

Das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der heute schon vorhandenen Limitierung des Gewerbegebietes nicht mit Schallpegel belastet, die über den Richtwerten der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen.

Die Schaffung von Baurecht für das Urbane Gebiet ist dort nicht mit baulichen Auflagen verbunden.<sup>5</sup>

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden von Gewerbebetrieben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gewerbegebiete werden auch künftig entsprechend des aktuellen Bedarfs sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Bevorratung von der Stadt Bersenbrück entwickelt und planungsrechtlich gesichert. Dies geschieht aktuell u.a. durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung Teil IV“.

Mit erheblichen zusätzlichen Entwicklungsbeschränkungen für Gewerbebetriebe in den umliegenden Gewerbegebieten ist durch die vorliegende Änderung nicht zu rechnen. Dies insbesondere deshalb, weil angrenzend an das

<sup>5</sup> RP Schalltechnik: „Stadt Bersenbrück, Bebauungsplan Nr. 61 ‚GE nördlich der Max-Planck-Straße‘ (1. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 29.05.2022, S. 1

Rolfes Fensterbau GmbH & Co. KG  
Lohbecker Straße 8  
49593 Bersenbrück

Die Kreishandwerkerschaft Osnabrück bittet in ihrer Stellungnahme zu prüfen, ob der verdichtete Wohnungsbau irgendwelche Anforderungen an die umliegende Firma stellen würde.

Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Handwerksbetriebes dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Plangebiet Wohnnutzungen im Außenbereich bestehen, deren Schutzansprüche (gleichzusetzen mit den Schutzansprüchen von Wohngebäuden in einem Mischgebiet) zu wahren sind.

Zu diesem Ergebnis kommt auch der Lärmgutachter:

„(...)

Ergebnisse Gewerbelärbetrachtung:

Für die südwestlich gelegenen gewerblichen Bauflächen innerhalb der Bebauungspläne Nr. 12 und 46 ist in dieser Untersuchung eine Berechnung der maximal zulässigen Schalleistungspegel durchgeführt worden, da keine Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan oder Schallimmissionsprognosen der Betriebe vorliegen. Dabei wurde bei der Berechnung davon ausgegangen, dass die Schalleistungspegel der gewerblichen Bauflächen heute schon durch die umliegende Bebauungsstruktur begrenzt werden.

Das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der heute schon vorhandenen Limitierung des Gewerbegebietes nicht mit Schallpegel belastet, die über den Richtwerten der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen.

Die Schaffung von Baurecht für das Urbane Gebiet ist dort nicht mit baulichen Auflagen verbunden.<sup>6</sup>

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden von Gewerbebetrieben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Unterhaltungsverband UHV 97 Mittlere Hase, Bersenbrück vom 16.08.2022:**

Der UHV 97 hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Bei der Bearbeitung der Frage der Oberflächenwasserentsorgung sind die auch möglichen Alternativen einer möglichen dezentralen Versickerung und Speicherung abzuarbeiten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Oberflächenwasser wird der zentralen Regenwasserkanalisation zugeführt. Nach den Erkenntnissen der Stadt bestehen für den Änderungsbereich entsprechende Erlaubnisse gem. § 10 NWG (heute §§ 8-10 WHG). Durch die Verringerung der Grundflächenzahl von bislang 0,8 auf 0,6 wird das anfallende

<sup>6</sup> RP Schalltechnik: „Stadt Bersenbrück, Bebauungsplan Nr. 61 ‚GE nördlich der Max-Planck-Straße‘ (1. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 29.05.2022, S. 1

Ihr Unterhaltungsverband steht Ihnen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord, Osnabrück vom 06.09.2022:**

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Außerdem bitten wir Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Formulierung entsprechend § 145 Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:  
„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

Oberflächenwasser planbedingt reduziert, so dass eine Abflussverschärfung nicht entsteht. Soweit weitere wassertechnische Nachweise erforderlich werden sollten, sollen diese rechtzeitig vorgelegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Derart detaillierte Vorgaben zur Ausstattung künftiger Gebäude mit „passiven gebäudeinternen Netzkomponenten“ gehen über den Regelungsbedarf eines Bebauungsplanes deutlich hinaus.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist u.a. auch die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Dementsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass die für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Einrichtungen erstellt werden können. Dies ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden.

Details der Erschließung und Netzanbindung bleiben der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können. Private Hausanschlusseinrichtungen sind durch den jeweiligen Bauherrn vorzusehen.

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover vom 09.09.2022:**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com  
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Die Vodafone GmbH soll im Bedarfsfall rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

**Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG, Oldenburg vom 22.08.2022:**

Vielen Dank für die Information, dass sich der Bauplan in der Aufstellung befindet. Sobald diese rechtskräftig sind, würden wir uns freuen, wenn Sie uns dies über unsere Homepage melden ([Glasfaser Nordwest: Schnellstes Internet durch Glasfaser für Neubaugebiete \(glasfaser-nordwest.de\)](http://GlasfaserNordwest.de))

Im Anschluss werden unsere Experten die Gebiete für eine Erschließung mit Glasfaser bewerten und Ihnen eine Rückmeldung geben.

Die Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG soll im Bedarfsfall rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

**Wstnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück vom 05.08.2022:**

Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Westnetz GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen

wir u.a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektro- und Erdgasversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o.g. Versorgungseinrichtungen können sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der [plan-auskunft-rzosnabrueck@westnetz.de](mailto:plan-auskunft-rzosnabrueck@westnetz.de) beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bersenbrück in Verbindung setzen.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.

grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Wasserverband Bersenbrück vom 20.09.2022:**

Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Bersenbrück für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig.

In Bezug auf die **Trinkwasserversorgung** nimmt der Wasserverband wie folgt Stellung:

Das gesamte Gebiet kann bei Planverwirklichung an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen werden. Dementsprechend müssen die Wasserleitungen im Plangebiet noch verlegt werden. Aufgrund der privaten Zuwegung, weise ich darauf hin, dass vorab entsprechende Gestattungsverträge bzgl. der Ver- und Entsorgungsleitungen geschlossen werden müssen.

Folgende DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

1. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Planung werden keine neuen öffentlichen Versorgungseinrichtungen erforderlich.

Zur geplanten privaten inneren Erschließung des Plangebietes sollen die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen rechtzeitig zwischen dem privaten Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen geschlossen werden.

Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen bleiben der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf. Denn bei der Planung und Umsetzung von Erschlie-

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 C 22) Unfallverhütungsvorschriften „Bauarbeiten“,
6. RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“,
7. ATB-BeStra „Allgemeine Technische Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien“.

ßungsmaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten.

Die Stadt geht davon aus, dass dies auch bei den künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes entsprechend erfolgt.

Ein besonderer Regelungsbedarf hierzu ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

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 Versorgungstreifen sind so auszulegen, dass eine vorschriftsmäßige 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.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist - der Bebauungsplanebene angemessen - in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden.

Im Zuge der Gebietserschließung sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten.

Dies gilt dementsprechend auch hinsichtlich von Sicherheitsabständen bei Versorgungseinrichtungen.

Ein besonderer Regelungsbedarf hierzu ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Ein gemeinsamer Abstimmungstermin der im Rahmen der Erschließung beteiligten Versorgern ist in der Stadt Bersenbrück üblich und wird dementsprechend auch für die privaten Erschließungsmaßnahmen empfohlen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

deren Vertragspartnern abgestimmt werden.

Hinsichtlich einer eventuellen Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz teile ich Ihnen mit, dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbunden werden darf. Der Wasserverband ist 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.

In Bezug auf die **Abwasserentsorgung** nimmt der Wasserverband wie folgt Stellung:

Das Plangebiet kann an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Wasserverbandes angeschlossen werden.

Hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung teile ich Ihnen mit, dass dem Wasserverband noch keine Wassertechnische Untersuchung (WTU) vorliegt, so dass noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann. Es ist zu prüfen, ob der Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert sind. Eine abschließende Stellungnahme behält sich der Wasserverband nach Vorlage der Wassertechnischen Untersuchung vor.

Ebenfalls möchte ich Sie bitten, den Wasserverband am weiteren Verfahren zu beteiligen.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Seitens des Wasserverbandes

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) grundsätzlich eingehalten werden. Unabhängig von der Zuständigkeit (öffentlich oder privat) sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Grundsätzlich ist hierzu eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister anzustreben. Weitergehende Detailangaben sind nach Auffassung der Stadt Bersenbrück auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Oberflächenwasser soll der zentralen Regenwasserkanalisation zugeführt. Nach den Erkenntnissen der Stadt bestehen für den Änderungsbereich entsprechende Erlaubnisse gem. § 10 NWG (heute §§ 8-10 WHG). Durch die Verringerung der Grundflächenzahl von bislang 0,8 auf 0,6 wird das anfallende Oberflächenwasser planbedingt reduziert, so dass eine Abflussverschärfung nicht entsteht. Soweit weitere wassertechnische Nachweise erforderlich werden sollten, sollen diese rechtzeitig durch den privaten Erschließungsträger vorgelegt werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

des bestehen, unter Beachtung der vorstehenden Hinweise, gegen die Planung und Planverwirklichung keine Bedenken.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.