

**B E G R Ü N D U N G**

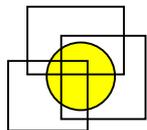
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 119  
„ SONDERGEBIET FUTTERMITTELWERK KREILING“  
DER STADT BERSENBRÜCK  
LANDKREIS OSNABRÜCK**

DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANLAGEN  
IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

---

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 16.08.2023**



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 eMail: pbsdt@web.de

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

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

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise.....3
2	Anlass und Ziel der Bauleitplanung .....3
3	Planung Sondergebiet „Futtermittelwerk Kreiling“ .....3
3.1	Lage und Größe des Plangebietes .....3
3.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben .....5
3.2.1	Fachgesetze.....5
3.2.2	Fachplanungen.....7
3.3	Bestand .....9
3.4	Planungsabsicht und Standortbegründung.....9
3.4.1	Art der baulichen Nutzung .....10
3.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....10
3.4.3	Sonstige Flächenausweisungen .....11
3.4.4	Verkehrerschließung.....11
3.5	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange.....11
3.6	Erläuterung der textlichen Festsetzungen .....17
3.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....17
3.7	Ver- und Entsorgung .....18
3.8	Brandschutz .....19
3.9	Belange der Denkmalpflege .....19
3.10	Flächenbilanz .....19
3.11	Erschließungskosten und Finanzierung.....20
3.12	Bodenordnung.....20
4	Auslegungsvermerk.....20

## 1 Hinweise

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 wird die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück als vorbereitender Bauleitplan aufgestellt.

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum B-Plan Nr. 119 der Stadt Bersenbrück ist gleichzeitig auch Umweltbericht zur 90. Änderung des FNPs. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

## 2 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

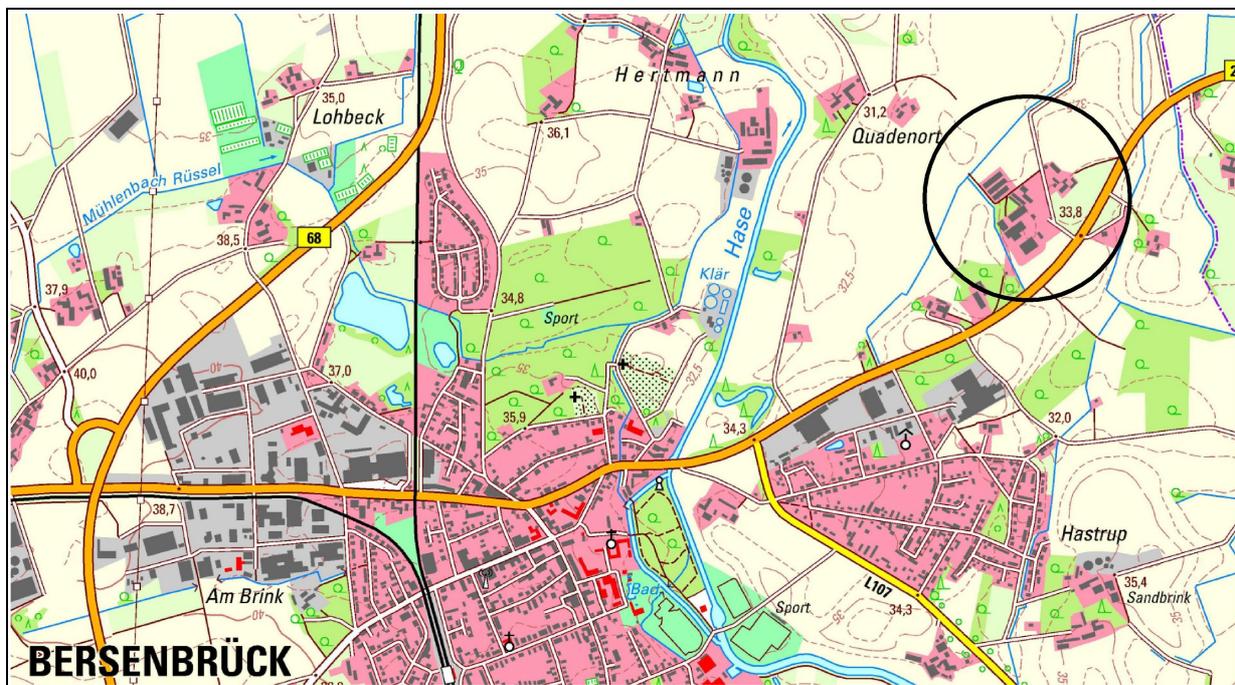
Das im Plangebiet ansässige Futtermittelwerk hat in den letzten Jahren stark expandiert und seine Produktionsanlagen ausgeweitet. Da der Standort bislang im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, sind die nach § 35 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung ausgeschöpft. Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die bestehenden baulichen Nutzungen des Futtermittelwerkes planungsrechtlich gesichert und zukünftige Entwicklungen ermöglicht werden. Damit erhalten in der Planung die Belange der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht.

Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Futtermittelwerk“ nach § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete). Anstatt eines Gewerbe- oder Industriegebietes wurde bewusst die Festsetzung eines Sondergebietes gewählt, denn der Standort soll nicht zu einem „normalen“ Gewerbe- oder Industriegebiet entwickelt werden. In diesen wären zahlreiche verschiedene Gewerbebetriebe und -branchen zulässig. Zu diesem Zweck gibt es in der Stadt Bersenbrück an anderer Stelle passendere Gewerbebestände.

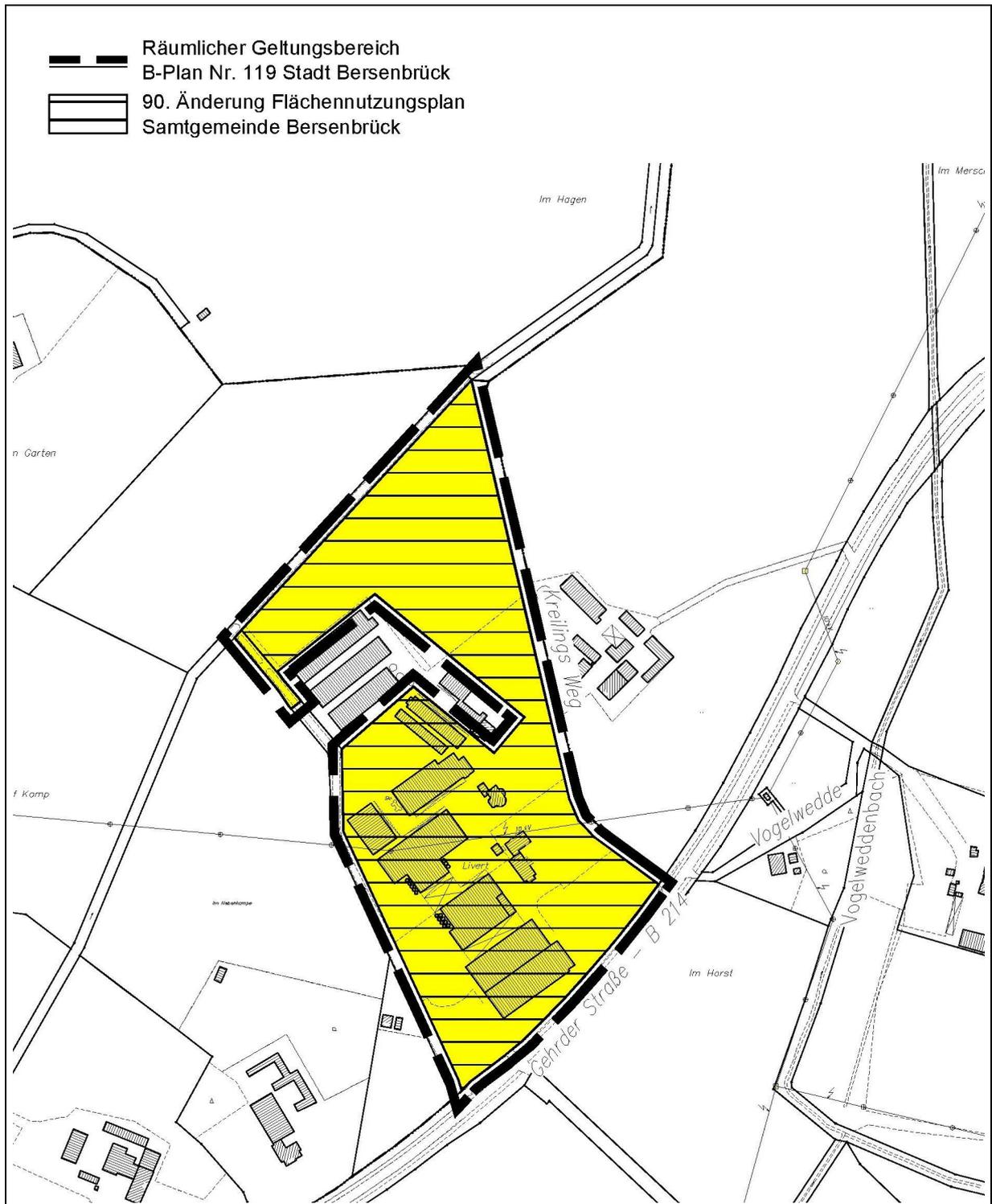
## 3 Planung Sondergebiet „Futtermittelwerk Kreiling“

### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 7,6 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der engeren Ortslage von Bersenbrück, unmittelbar nördlich der Gehrder Straße (B 214) und unmittelbar westlich der Straße „Kreilings Weg“.



Original: TK 25



Stadt Bersenbrück B-Plan Nr. 119

Plangebiet

M. 1 : 7.500

## 3.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 3.2.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

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

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie, da das nächstliegende Gebiet „Alfsee“ (EU-Kennzahl 3513-401) rund 6,5 km Abstand aufweist.

Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Das nächstliegende FFH-Gebiet ist der Langenbach, Teil des Gebietes „Bäche im Artland“ (EU-Kennzahl 3312-331). Er weist einen Abstand von rund 4,7 km zum Plangebiet auf, wodurch auch hier aufgrund der sehr großen Entfernung erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses FFH-Gebiet und seinen Schutzzweck ausgeschlossen werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen von anderen, im noch weiteren Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB sind nicht von der Planung betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten sind auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

#### Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Flächennutzungs- bzw. Bebauungspläne selbst stellen keine Eingriffe gemäß BNatSchG dar, sie schaffen jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und haben somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung abschließend zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

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

#### Artenschutz

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

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

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

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

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, 12.07.2021) wurde zum B-Plan erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung umfassend berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 des Umweltberichts).

#### Immissionsschutz, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, Geruchs- Immissionsrichtlinie, DIN 18005) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Lärm und Gerüche zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm und Gerüche wurden folgende Immissionsgutachten erstellt: Ein Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (04.07.2021) und der Schalltechnische Bericht Nr. LL 15999.1/02 der Zech Ingenieurgesellschaft (23.07.2021). Beide Gutachten sind Anlage dieses Umweltberichtes.

Das im Plangebiet liegende Futtermittelwerk ist nach dem aktuellen Kenntnisstand kein Betrieb im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

#### Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenbereichen. Das nächstgelegene gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist das 0,5 km östlich liegende Überschwemmungsgebiet der Hase. Rund 0,3 km östlich des Plangebietes beginnt der HQextrem Bereich der Hase. Mit erhöhten Hochwassergefahren ist daher nicht zu rechnen.

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Südwestlich des Plangebiets besteht die denkmalgeschützte Hofanlage Gehrder Straße 104. Für dieses Baudenkmal besteht u.a. auch ein Umgebungsschutz (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG). Daher ist für Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen können, vorher eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen.

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

### 3.2.2 Fachplanungen

#### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten<sup>1</sup>. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

(...)

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

(...)

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“<sup>2</sup>

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019).
2. In dem Wasserrechtsantrag mit integriertem hydraulischem Nachweis<sup>3</sup> wird der Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geführt. Hierfür wird das bislang als Retentionsgraben fungierende Gewässer III. Ordnung vom westlich an den Betrieb Kreiling angrenzenden Flurstück 56 verlegt. Der neue Grabenverlauf erfolgt über 38 m Gewässerverlegung und ca. 60 m neuen

<sup>1</sup> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)

<sup>2</sup> Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil

<sup>3</sup> Ing.-Büro Westerhaus: „Wasserrechtsantrag mit Hydraulischem Nachweis im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 119 der Stadt Bersenbrück, Bramsche, 23.11.2021

Grabenverlauf und ist in der Planzeichnung des vorliegenden B-Plans enthalten. Daran anschließend wird im Plangebiet ein naturnahes RRB mit Bauweise im Dauerstau angelegt. Durch ein Drosselbauwerk am Ausgang des RRB erfolgt eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den nördlich angrenzenden Vorfluter. Dieses Gewässer III. Ordnung leitet dann das Wasser Richtung Nordosten zur Hase. Damit wird insgesamt eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.

Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das private und öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann.

Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

#### Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse potentielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der aktuell geltenden Fassung des LROPs (Änderung durch Artikel 2 der Verordnung vom 07.09.2022, Nds. GVBl. S. 521) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (2004) liegt das Plangebiet weder in einem Vorrang- noch in einem Vorsorgegebiet („weiße Fläche“). Die B 214 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler, in Teilabschnitten von regionaler Bedeutung dargestellt.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (1993) stuft das Plangebiet und die nähere Umgebung als schutzwürdig ein für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Ein LSG wurde für diesen Bereich bis heute jedoch nicht festgesetzt. Darüber hinaus wurden seit Aufstellung des LRP erhebliche Betriebserweiterungen durchgeführt.

#### Landschaftsplan (LP)

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

#### Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für das Gebiet besteht derzeit noch kein Bebauungsplan (B-Plan). Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel zum vorliegenden B-

Plan Nr. 119 von der Samtgemeinde Bersenbrück die 90. Änderung des FNPs als vorbereitender Bauleitplan aufgestellt.

#### Sonstige Fachplanungen

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

### **3.3 Bestand**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bislang als Futtermittelwerk mit Produktionsanlagen und Verwaltungsgebäuden sowie zugehörigen Wohngebäuden und Nebenanlagen genutzt. Die noch nicht bebauten Teile des Plangebietes werden bislang noch teilweise ackerbaulich und als Grünland genutzt oder sind gärtnerisch gestaltete Freiflächen zwischen den verschiedenen Betriebs- und Wohngebäuden. Innerhalb des Plangebietes bestehen auch zwei leerstehende Stallgebäude, in denen auch künftig keine Tierhaltung mehr erfolgen soll.

Angrenzend befindet sich die Hofstelle Kreiling mit drei Stallgebäuden. Im Umfeld bestehen überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Gehrder Straße (B 214), östlich liegt die Straße „Kreilings Weg“, über den auch die Erschließung des Betriebs Kreiling und der Hofstelle erfolgt.

Details zum Bestand sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **3.4 Planungsabsicht und Standortbegründung**

Das im Plangebiet ansässige Futtermittelwerk soll bauleitplanerisch abgesichert werden und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Damit erhalten in der Planung die Belange der ortsansässigen Wirtschaft und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die aktuellen Erweiterungsabsichten des Futtermittelwerkes ermöglicht und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

Für die vorliegende Planung sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Das im Plangebiet ansässige Futtermittelwerk besteht an diesem Standort bereits seit Jahrzehnten
- Die Planung dient der bauleitplanerischen Absicherung sowie der nachhaltigen Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebs.
- Das Plangebiet wird von der unmittelbar südlich verlaufenden B 214 sowie der Straße „Kreilings Weg“ aus erschlossen. Aufgrund der bestehenden Versorgungseinrichtungen ist eine wirtschaftliche Erschließung zukünftiger Nutzungen möglich.
- Das Gebiet ist nach den Ergebnissen der Umweltprüfung hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung können durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).
- Die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung land- und forstwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für die Nutzungsabsicht verfügbar.

Aus den vorstehenden Eignungskriterien wird deutlich, dass für die geplante Standortsicherung und -entwicklung des im Plangebietes ansässigen Futtermittelwerkes besser geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind bzw. eine Suche nach Alternativstandorten nicht sinnvoll ist. Die Stadt sieht sich hier u.a. auch im Einklang mit der einschlägigen Rechtsprechung:

*„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“<sup>4</sup>*

### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Futtermittelwerk Kreiling“ nach § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) festgesetzt. Anstatt eines Gewerbe- oder Industriegebietes (GE/GI) wurde bewusst die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gewählt, denn der Standort soll nicht zu einem „normalen“ Gewerbe- oder Industriegebiet entwickelt werden. In diesen wären zahlreiche verschiedene Gewerbebetriebe und -branchen zulässig. Zu diesem Zweck gibt es in der Stadt Bersenbrück an anderer Stelle passendere Gewerbestandorte.

Das SO wird aus Gründen der Lärmkontingentierung in zwei Teilbereiche (SO 1 u. SO 2) untergliedert.

Im SO 1 und SO 2 sind zulässig:

- Betriebs-, Büro- und Geschäftsgebäude, Lagerhäuser sowie sonstige bauliche und technische Anlagen zur Herstellung und für den Handel und den Verkauf von Futtermitteln für alle Tierarten;
- insgesamt maximal 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Stellplätze und Garagen für Kfz sowie sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.

Zur Vermeidung von übermäßigen Umweltbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung werden im SO Nutzungseinschränkungen getroffen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen in Textform auf dem B-Plan sowie Kapitel 3.6 der Begründung).

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Damit sich die zukünftigen Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern, wurden entsprechende Vorgaben getroffen. Grundsätzlich sollen die künftigen Gebäude in offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die offene Bauweise erlaubt Gebäudekörper bis 50 m Länge. Gemäß der Bestandsbebauung und zur Schaffung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten wird daher eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die auch Gebäudekörper mit mehr als 50 m Länge zulässt.

Ferner werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. Durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe (siehe Kapitel 3.6) wird weiterhin eine insgesamt harmonische Integration in das Ortsbild gefördert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Diese Vorgabe liegt innerhalb der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 der BauNVO.

<sup>4</sup>OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG)

### 3.4.3 Sonstige Flächenausweisungen

Im Plangebiet werden rund 19.500 m<sup>2</sup> als private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier erfolgt u.a. die Anlage eines naturnahem Regenwasserrückhaltebeckens und Gewässergrabens sowie die Bereitstellung von Flächen für vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für ein Paar Rebhühner und für Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Goldammer. Ferner dienen die Naturschutzflächen dem Erhalt und der Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen. Diese Gehölzflächen fungieren u. a. zur Eingrünung des Baugebietes, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für die Bereicherung des Landschaftsbildes und als klimatische Ausgleichsfläche.

### 3.4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der unmittelbar südlich verlaufenden B 214 sowie der Straße „Kreilings Weg“ aus erschlossen. Angesichts des bereits durch die bestehenden Nutzungen vorhandenen Quell- und Zielverkehrs ist derzeit nicht mit einer erheblichen planbedingten Verkehrszunahme zu rechnen. Neue öffentliche Verkehrsflächen oder ein Ausbau der bestehenden Straßen werden nicht erforderlich. Die innere Erschließung soll ggf. durch den Gewerbebetrieb selbst, entsprechend seiner betriebsspezifischen Anforderungen, erfolgen. Hierbei sind im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren auch die erforderlichen nutzungsbezogenen Stellplätze nachzuweisen.

### 3.5 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Stadt Bersenbrück spielen die in §1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der bestehenden und geplanten Gewerbenutzung, der nahgelegenen Bundesstraße sowie aufgrund von im Umfeld ansässigen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Geruchsimmissionen) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum vorliegenden B-Plan eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden dabei beschrieben und bewertet.

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

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

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen.

Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde

jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die **erheblich** betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell und sonstige Maßnahmen	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
<b>Mensch</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Immissionsbelastung durch Gewerbelärm	••	Die im Schalltechnischen Bericht zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen empfohlenen Emissionskontingente für das SO werden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Grundsätzlich sind bei der Genehmigung gewerblicher Anlagen u. a. auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die hierauf basierenden Verordnungen und Verwaltungsvorschriften (z. B. TA Lärm) sowie die darin enthaltenden Immissionswerte (Grenzwerte, Richtwerte etc.) zu beachten.	Verbindliche Regelungen bzw. Auflagen sind ggf. ergänzend im Rahmen des Verfahrens nach BImSchG zu treffen.
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Die im Schalltechnischen Bericht zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.	nicht erforderlich
<b>Boden</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	kompakte Bebauung; Vermeidung unnötiger Versiegelungen; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
<b>Fläche</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Die Anlagen sollen kompakt errichtet werden, unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden. Es wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, auch um in möglichst geringem Umfang land-	nicht erforderlich

			wirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	
	o Verlust wertvoller landwirtschaftliche Nutzflächen	••	Ermöglichung der Erweiterung eines bestehenden Futtermittelwerkes; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	o Schaffung von Raum für gewerbliche Nutzungen entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung und ihrer Betriebe, verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	positive Wirkung auf das Schutzgut; kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
<b>Wasser</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	o Verlegung bzw. Ausbau von ca. 38 m Graben sowie ergänzende Neuanlage eines Grabens auf rund 60 m	••	Integration in einen naturnahen Biotopkomplex aus u. a. RRB, Grabenflächen und einer CEF-Maßnahme für ein Paar Rebhühner; Erhaltung einer randlichen Baureihe und Festsetzung eines neu anzupflanzenden Baumes für den Verlust eines Baumes bei der Grabenverlegung; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen; zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung	nicht erforderlich
	o Bau eines naturnahen RRB mit Bauweise im Dauerstau	•• (positiv)	Durch die naturnahe Bauweise und Integration in einen naturnahen Biotopkomplex aus u. a. RRB, Grabenflächen, zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen und der CEF-Maßnahme für Rebhühner ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	o betriebsbedingter Stoffeintrag in den Vorfluter, z. B. durch belastetes Oberflächenwasser	••	unschädlichen Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers; Einbau eines Sandfangs mit Ölabscheider in das Ablaufbauwerk integriert und vor den Einlauf in das RRB zusätzlich eine Abflusssperre mittels Dammbalken eingeplant.	nicht erforderlich
	o Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Nachweis der unschädlichen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in dem Wasserrechtsantrag mit hydraulischem Nachweis. Bau eines naturnahen RRB sowie gedrosselte Ableitung in den Vorfluter. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
<b>Luft und Klima</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Kleinklimas erfolgt ein tlw. Erhalt von Gehölzstrukturen sowie die Ausweisung zusätzlicher Flächen zum Schutz und Pflege;	nicht erforderlich

			vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Kleinklimas erfolgt ein tlw. Erhalt von Gehölzstrukturen; Ausweisung zusätzlicher Flächen zum Schutz und Pflege; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
<b>Biologische Vielfalt</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zum Schutz geschützter Tierarten werden geeignete Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen (insbesondere Vögel betreffend), zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung).	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, in diesem Fall insbesondere Rebhuhn und Goldammer	••	Erhalt relevanter Strukturen für die Goldammer und Entwicklung eines Lebensraums für ein Paar Rebhühner als CEF-Maßnahme innerhalb des Plangebiets. Zum Schutz geschützter Tierarten werden zudem geeignete Festsetzungen getroffen, zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen (insbesondere Vögel betreffend) zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung).	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	Es erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung, durch die Verluste des Nahrungsangebots vermindert werden; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
<b>Landschaft</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Umfangreicher Erhalt von Gehölzen und Neuanlage naturnaher Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich

	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	••	Umfangreicher Erhalt von Gehölzen und Neuanlage naturnaher Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Auswirkungen auf das Baudenkmal Hofanlage Gehrder Str. 104	(••)	Für das Baudenkmal besteht u.a. auch ein Umgebungsschutz (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG). Daher ist für Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen können, vorher eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen. Dies gilt grundsätzlich auch für nach den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässige Gebäude und sonstige bauliche Anlagen. Entsprechende Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Auswirkungen auf das Baudenkmal Hofanlage Gehrder Str. 104	(••)	s.o.	
<b>Wechselwirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
<b>Gesamtbeurteilung:</b>		<b>Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf</b>		

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

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Stadt Bersenbrück ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Sondergebiet „Futtermittelwerk Kreiling“ zur gewerblichen Bestandssicherung und angemessenen Fortentwicklung erforderlich und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

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

Da ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb Plangebiet nicht möglich ist, soll die Kompensation des Defizits von **8.934 Werteinheiten** nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt werden.

Die Familie Kreiling stellt eine geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung und führt die erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durch. Diese Ausgleichsfläche grenzt unmittelbar an den nördlich des Plangebiets verlaufenden Graben. Das Flurstück liegt in dem Stadtgebiet Bersenbrücks und wird ackerbaulich genutzt.

Flurstück	Flur	Gemarkung	Größe	Nutzung
52 (tlw.)	14	Bersenbrück	Teilfläche von 6.872 m <sup>2</sup> (Gesamtgröße: 40.130 m <sup>2</sup> )	Acker

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und -maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bersenbrück und dem Gewerbebetrieb bzw. der Familie Kreiling. Die Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen soll in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück erfolgen.

Weitere Details sind Kapitel 2.3.5 des Umweltberichts (UWB) zu entnehmen. Der UWB ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

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

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

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

### 3.6 Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die bestehende und geplante Nutzung, allgemeine städtebauliche Zielsetzungen sowie Umweltbelange und orientieren sich am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

#### 3.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1 u. 1.1) Mit dieser Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „Futtermittelwerk Kreiling“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die Vorgaben berücksichtigen dabei die bereits bestehenden Nutzungen sowie angemessene Fortentwicklungsmöglichkeiten.

Zu 1.2) Zur Vermeidung von Störfallgefahren werden Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen, nicht zugelassen. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB jedoch als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB sowie § 3 Abs. 5d BImSchG), auch unter Einbeziehung u.a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, zwingend eingehalten werden können.

Mit dem Ausschluss bzw. der eingeschränkten Zulässigkeit von Störfallbetrieben sollen insbesondere nachhaltige Umweltschäden sowie Gefährdungen des Menschen im Umfeld des Plangebietes vermieden bzw. minimiert werden.

Zu 2.1) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 1,00 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das die bei Gewerbenutzungen gebotene Flexibilität ermöglicht, gleichzeitig jedoch auch keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 2.2) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 12,00 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes der Stadt durch übermäßige Gebäudehöhen vermieden werden. Damit notwendige bauliche Maßnahmen, die über diese Höhe hinausgehen, möglich sind, können Ausnahmen um 3 m Länge auf Basis des § 31 BauGB zugelassen werden.

Ausnahmen von der vorstehenden Höhenbegrenzung gelten für die beiden bereits bestehenden Mischtürme des Futtermittelwerks sowie - als angemessene Entwicklungsoption - für einen etwaigen weiteren Mischturm (oder eine vergleichbare bauliche Anlage), wobei eine Grundfläche dieser Anlage 30 x 30 m nicht überschreiten darf.

Zu 3.1 bis 3.4) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse des im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Schalltechnischen Bericht (Zech Ingenieurgesellschaft, 23.07.2021) berücksichtigt und die darin empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Details hierzu sind dem Schalltechnischen Bericht zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts.

Zu 4.1 bis 5.7) Diese planungsrechtlichen Festsetzungen dienen u.a. als artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie als

plangebietsinterne Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird. Außerdem beabsichtigt die Gemeinde, durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld gleichsam die Produktions- und Arbeitsbedingungen mit dem ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild sowie den Belangen der Natur zu harmonisieren. Die Festsetzungen fördern die naturnahe Gestaltung des Plangebietes. Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden, der als gesonderter Textteil Bestandteil dieser Begründung ist.

Zu 5.8) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Neben den Maßnahmen im Plangebiet sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 8.934 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes auf von dem Gewerbebetrieb Kreiling bereitgestellten Flächen in der Stadt Bersenbrück vorgesehen. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Ausgleichsflächen sollen über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen dem Gewerbebetrieb Kreiling und der Stadt gesichert werden.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung ist gesichert, neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an Versorgungseinrichtungen für Strom und Kommunikation bestehen bereits. Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird bereits über ein Pumpwerk entsorgt.

Im Zuge der Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Das Plangebiet liegt hinsichtlich der Abführung des Oberflächenwassers im dezentral zu entsorgenden Bereich der Stadt Bersenbrück. Das Oberflächenwasser ist dementsprechend eigenverantwortlich durch den Grundstückseigentümer zu entsorgen. In dem Wasserrechtsantrag mit integrierem hydraulischem Nachweis<sup>5</sup> wird der Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geführt. Hierfür wird das bislang als Retentionsgraben fungierende Gewässer III. Ordnung vom westlich an den Betrieb Kreiling angrenzenden Flurstück 56 verlegt. Der neue Grabenverlauf erfolgt über 38 m Gewässerverlegung und ca. 60 m neuen Grabenverlauf und ist in der Planzeichnung des vorliegenden B-Plans enthalten. Daran anschließend wird im Plangebiet ein naturnahes RRB mit Bauweise im Dauerstau angelegt. Durch ein Drosselbauwerk am Ausgang des RRB erfolgt eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den nördlich angrenzenden Vorfluter. Dieses Gewässer III. Ordnung leitet dann das Wasser Richtung Nordosten zur Hase. Damit wird insgesamt eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

<sup>5</sup> Ing.-Büro Westerhaus: „Wasserrechtsantrag mit Hydraulischem Nachweis im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 119 der Stadt Bersenbrück, Bramsche, 23.11.2021

### 3.8 Brandschutz

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr sind im Rahmen künftiger Erweiterungen seitens des Futtermittelwerks in enger Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau sowie der Ortsfeuerwehr Brandschutzkonzepte zu entwickeln.

### 3.9 Belange der Denkmalpflege

Südwestlich des Plangebiets besteht die denkmalgeschützte Hofanlage Gehrder Straße 104. Für dieses Baudenkmal besteht u.a. auch ein Umgebungsschutz (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG). Daher ist für Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen können, vorher eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen. Dies gilt grundsätzlich auch für nach den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässige Gebäude und sonstige bauliche Anlagen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Sondergebiet Futtermittelwerk (SO)	56.051 m <sup>2</sup>	73,25 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft „A“: CEF-Maßnahme Rebhuhn inkl. Fläche für die Wasserwirtschaft - Notüberlauf RRB u. Anlage einer Strauch-Wallhecke	9.651 m <sup>2</sup>	12,61 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft „B“: Erhalt eines vorhandenen Siedlungsgeländes, Vermeidungsmaßnahme Goldammer	941 m <sup>2</sup>	1,23 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft „C“: Fläche für die Wasserwirtschaft - Anlage eines naturnahen RRB	5.443 m <sup>2</sup>	7,11 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft „C“: Fläche für die Wasserwirtschaft - Anlage eines Grabens	399 m <sup>2</sup>	0,52 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft „D“: Erhalt einer Baumreihe entlang Flst. 56	245 m <sup>2</sup>	0,32 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft „D“: Erhalt einer Baumreihe entlang der Hofzufahrt zu Kreilings Weg	334 m <sup>2</sup>	0,44 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft „E“: Erhalt u. Entwicklung einer Streuobst-	2.784 m <sup>2</sup>	3,64 %

wiese		
Flächen für die Wasserwirtschaft: Graben, inkl. acht zu erhaltender Bäume einer bestehenden Baumreihe	470 m <sup>2</sup>	0,61 %
Fläche für die Landwirtschaft (ehemaliger Graben): Gewässerrand- u. -räumstreifen, inkl. einem zu erhaltenen u. einem neu anzupflanzenden Baum	100 m <sup>2</sup>	0,13 %
Fläche für die Landwirtschaft (ehemaliger Graben), inkl. zwei zu erhaltender Bäume einer bestehenden Baumreihe	99 m <sup>2</sup>	0,13 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>76.517 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**Städtebauliche Werte****SO:**

56.051 m <sup>2</sup> x GRZ 0,8	=	44.841 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
56.051 m <sup>2</sup> x GFZ 1,6	=	89.682 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

**3.11 Erschließungskosten und Finanzierung**

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand fallen keine öffentliche Erschließungskosten an. Kosten für planbedingt erforderliche Maßnahmen - hier insbesondere die Bereitstellung der externen Ausgleichsflächen inkl. Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen oder sonstige planbedingte Folgekosten sind vom Investor zu tragen. Hierzu soll eine entsprechende Regelung in den zwischen der Stadt Bersenbrück und dem Gewerbebetrieb Kreiling noch zu schließenden Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) aufgenommen werden.

**3.12 Bodenordnung**

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist, kann auf offizielle bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

**4 Auslegungsvermerk**

Die Auslegungsfassung der Begründung hat zusammen mit der Auslegungsfassung des Bebauungsplans in der Zeit vom **23.01.2023** bis einschließlich **23.02.2023** öffentlich ausgelegen.