

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 114 „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET WEST - ERWEITERUNG TEIL IV“ DER STADT BERSENBRÜCK

LANDKREIS OSNABRÜCK

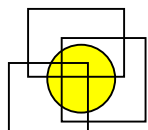
DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANHANG UND ANLAGEN  
IST ALS GESONDERTER TEXTTEIL BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

**EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG  
(VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)**

---

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 26.11.2025**



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG                      STADTPLANUNG                      BAULEITPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG              FREIRAUMPLANUNG                      DORFERNEUERUNG

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

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise und Vorbemerkungen.....3
2	Planungsanlass .....3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum.....3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung .....3
3.2	Städteplanerische Grundsätze .....5
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte.....6
4	Plangebiet „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung IV“ .....8
4.1	Lage und Größe des Plangebietes .....8
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben .....10
4.2.1	Fachgesetze.....10
4.2.2	Fachplanungen.....12
4.3	Bestand und Bestandsschutz .....14
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht.....14
4.4.1	Art der baulichen Nutzung .....16
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....17
4.4.3	Sonstige Flächenausweisungen .....17
4.4.4	Verkehrerschließung.....17
4.5	Klimaschutz, Energieeinsparung .....18
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange.....20
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen .....25
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....25
4.8	Ver- und Entsorgung .....28
4.9	Brandschutz .....29
4.10	Belange des Denkmalschutzes .....29
4.11	Flächenbilanz .....30
4.12	Erschließungskosten und Finanzierung.....30
4.13	Bodenordnung.....31
5	Vermerk Veröffentlichung im Internet .....31

## 1 Hinweise und Vorbemerkungen

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht (UWB) zum B-Plan Nr. 114 (inkl. Anhang und Anlagen) ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

## 2 Planungsanlass

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen dringend benötigte Gewerbeflächen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf nördlich der Ortslage Bersenbrücks durch Fortentwicklung des bestehenden "Gewerbe- und Industriegebietes West" bereitgestellt werden. Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Einschränkungen nach § 8 BauNVO. Damit erhalten in der Planung die Belange der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht.

## 3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

### 3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen - LROP (Stand: Änderung 2022) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“<sup>1</sup>

Im noch geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Bersenbrück dem Ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Bersenbrück wurde ferner als Grundzentrum bestimmt und hat dementsprechend

---

<sup>1</sup>Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“<sup>2</sup>

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP 2004 für den Bereich der Samtgemeinde Bersenbrück nicht getroffen.

Im neuen RROP 2025 (Inkrafttreten voraussichtlich Dezember 2025/Januar 2026) wird die Samtgemeinde Bersenbrück weiterhin dem Ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Bersenbrück behält ihre zentralörtliche Bestimmung als Grundzentrum. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im aktuellen Entwurf des künftigen RROP u.a. folgendes Ziel genannt:

„Die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten haben neben den kreisangehörigen Mittelzentren und Grundzentren die folgenden Ortsteile: Bohmte (OT Stirpe-Oelingen) und Bramsche (OT Engter).“<sup>3</sup>

Dementsprechend kommt auch dem Grundzentrum Bersenbrück u.a. die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zu.

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP 2025 für den Bereich der Samtgemeinde Bersenbrück nicht getroffen.

Als **Grundsatz der Raumordnung** legt das RROP 2025 u.a. auch für die Samtgemeinde Bersenbrück eine maximale Flächen-Neuversiegelung fest. Diese beträgt bis zum Jahr 2030 8,8 ha pro Jahr und nach dem Jahr 2030 5,9 ha pro Jahr (RROP 2025, Beschreibende Darstellung, Kap. 3.1.1 Ziffer 06). Die vorstehenden Flächenkontingente gelten ab Rechtskraft des RROP 2025 für zur Aufstellung beschlossene Bebauungspläne der kommunalen, städtebaulichen Eigenentwicklung (RROP 2025, Begründung, Kap. 3.1.1 Ziffer 06).

Zur Bestimmung der zulässigen Flächenversiegelung wurde seitens des Landkreises Osnabrück dabei die ab 2030 für das Land Niedersachsen avisierte maximale Neuversiegelung pro Tag (3 ha) durch die Gesamtfläche des Landes Niedersachsen dividiert. Der Quotient aus dieser Division wurde dann mit der Flächengröße der jeweiligen kommunalen Einheit multipliziert. Das Ergebnis soll dann der zulässigen täglichen Flächenversiegelung der kommunalen Einheit ab 2030 entsprechen (für die SG Bersenbrück sind dies 0,0161 ha/Tag). Durch Multiplikation mit der Anzahl der Tage/Jahr erhält man die zulässige jährliche Flächenversiegelung ab 2030 (für die SG Bersenbrück sind dies aufgerundet 5,9 ha/Jahr). Für den Zeitraum bis 2030 wurde das Ergebnis mit dem Faktor 1,5 multipliziert ( $5,9 \text{ ha} \times 1,5 = 8,85 \text{ ha}$ , abgerundet 8,8 ha/Jahr). Somit fällt die zulässige Flächenversiegelung bis 2030 um 50% großzügiger aus als für den Zeitraum ab 2030.

Es wird deutlich, dass zur Bestimmung der zulässigen Flächenversiegelung bis und ab 2030 ausschließlich auf die Fläche der jeweiligen kommunalen Einheit abgestellt wird. Diese eindimensionale quantitative Methodik ist wissenschaftlich nicht nachvollziehbar, da relevante qualitative Einflussgrößen wie z. B. die zentralörtliche Bedeutung, die Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte, die Bevölkerungsprognose, der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf, die Wirtschaftsleistung und der Gewerbeflächenbedarf, dörfliche

<sup>2</sup>Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004/2013, S. 27

<sup>3</sup>Aktueller Entwurf neues RROP für den Landkreis Osnabrück, Kapitel 2.1 Nr. 07, S. 8

oder städtische Strukturen und weitere ortsspezifische Faktoren der Kommunen unberücksichtigt bleiben.

Es gilt auch zu berücksichtigen, dass die Werte der Flächenkontingentierung bei Samtgemeinden für die Samtgemeinde gilt und sich dementsprechend die Mitgliedsgemeinden bezüglich ihres abzuleitenden Flächenanteils abstimmen müssten.

Nach geltender Rechtsauffassung sind **Grundsätze der Raumordnung**, anders als Ziele der Raumordnung, keine zwingend einzuhaltenden raumordnerischen Vorgaben. Sie sind vom Träger der Raumordnung nicht abschließend abgewogen (sieh hierzu insbesondere § 3 des Raumordnungsgesetzes). Dementsprechend sind die Grundsätze der Raumordnung in nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen, z. B. in der Bauleitplanung) als ein Belang von vielen mit angemessenem Gewicht zu berücksichtigen.

Nach Auffassung der Stadt Bersenbrück hat jede Kommune einen Anspruch auf Eigenentwicklung. Dazu gehören insbesondere auch Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

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

### 3.2 Städteplanerische Grundsätze

Auch die vorliegende Bauleitplanung basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

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

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf die Stadt Bersenbrück als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Stadtgebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme

me und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

Die Stadt Bersenbrück ist der Auffassung, dass neben der erforderlichen positiven Rahmensezung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Stadt selbst im Rahmen ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen unternehmen muss, um die Vitalität der Stadt zu erhalten und fortzuentwickeln. Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung ist die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Hierbei stellt insbesondere die Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes sowie die Förderung des Gewerbesektors einen besonders wichtigen Faktor dar.

### 3.3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

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

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

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

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

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

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch

zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

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

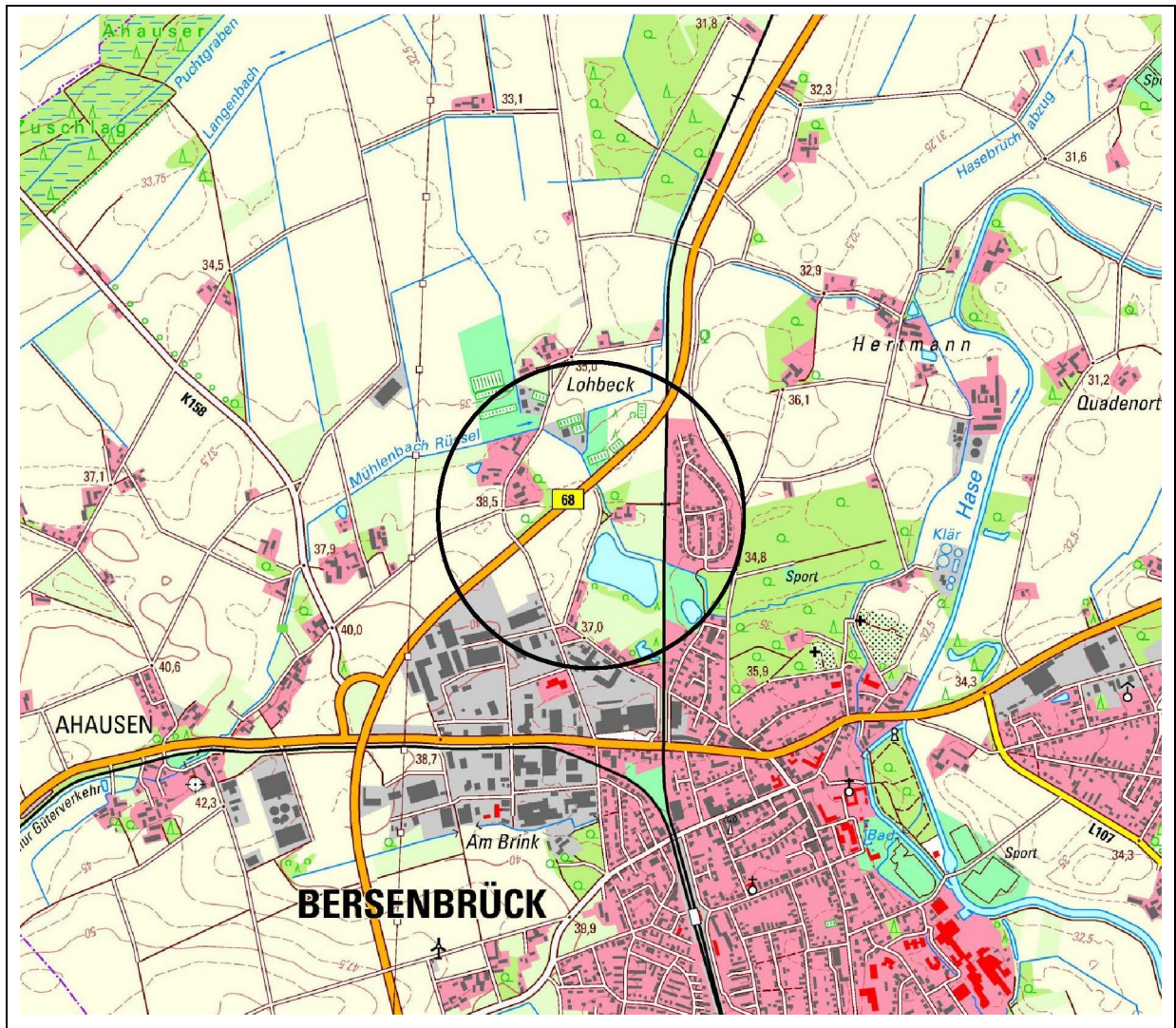
- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die möglichen öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumente sollen, eventuell durch privatrechtliche Absicherungen ergänzt, dazu beitragen, eine positive Kommunalentwicklung zu erreichen.

## 4 Plangebiet „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung IV“

### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 5,7 ha große Plangebiet liegt nördlich der engeren Ortslage Bersenbrücks, unmittelbar südlich der Umgehungsstraße (B 68), zwischen der „Lohbecker Straße“ im Westen und der Eisenbahnlinie Osnabrück-Delmenhorst (Oldenburg) im Osten, nördlich der „Max-Planck-Straße“. Im Südosten bildet die Straße "Am Teich" die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.



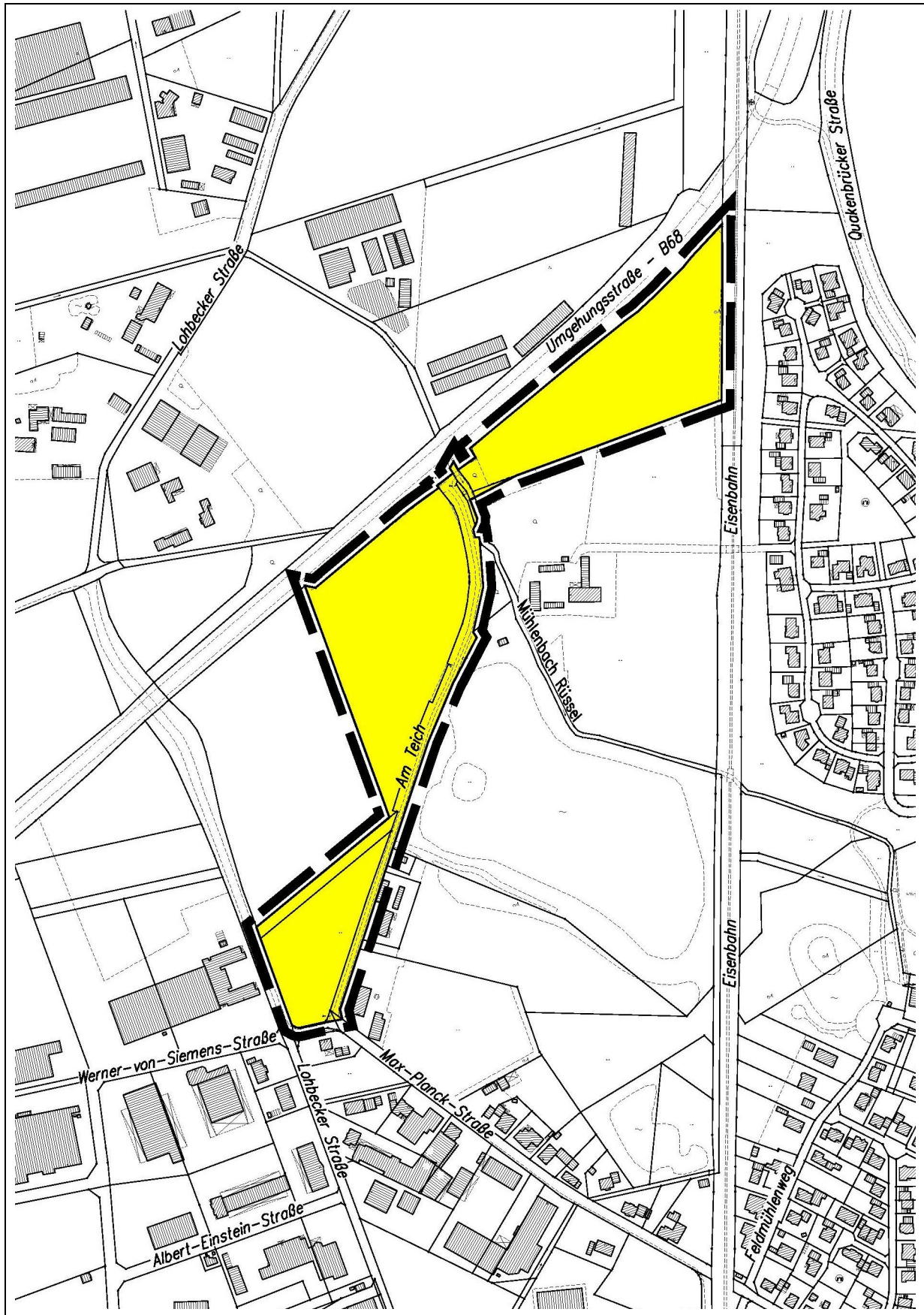
0 250 500 750 1000 1250 m

Original: LGLN, TK25

Stadt Bersenbrück B-Plan Nr. 114

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



Original: LGLN, ALKIS

Stadt Bersenbrück B-Plan Nr. 114 Plangebiet M. 1 : 5.000

## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.2.1 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 welches 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.

Die am nächsten liegenden NATURA 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Bäche im Artland“ (NI-Nr. 53), welches an der nächstgelegenen Stelle einen Abstand von rund 4,9 km zum Plangebiet aufweist, sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ (NI-Nr. V17) mit einem Abstand von etwa 6,9 km.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der sehr großen Entfernungen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten nicht von der Planung betroffen.

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 auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

#### 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. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im B-Plan 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, 26.01.2018) wurde bereits frühzeitig erstellt. Aufgrund einer Änderung des Geltungsbereichs und zur Aktualisierung der Daten wurde im Jahr 2023 eine Neubearbeitung des Artenschutzgutachtens vorgenommen. Das Artenschutzgutachten ist Anlage des Umweltberichtes. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 und 2.3 ff. des Umweltberichtes).

#### Immissionsschutz

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, Geruchsimmissions-Richtlinie, 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 Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm (RP Schalltechnik, 20.03.2023) und ein Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.09.2024). Beide Gutachten sind Anlage dieses Umweltberichtes.

#### Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallbetriebe

Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück bestehen rund 450 bis 640 m südlich und südöstlich des Plangebietes mehrere Altlasten / Altstandorte mit den folgenden KRIS Nummern (siehe <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>):

<b>Kris-Nummer</b>	<b>Lage</b>	<b>Hinweise</b>
74079100044	ca. 450 m südöstlich des Plangebietes	bebaute Ortslage
74079100115	ca. 470 m südöstlich des Plangebietes	bebaute Ortslage
74079100036	ca. 500 m südlich des Plangebietes	bebaute Ortslage
74079100031	ca. 450 m südlich des Plangebietes	bebaute Ortslage
74079100013	ca. 640 m südöstlich des Plangebietes	bebaute Ortslage

Gemäß Kapitel 2, Seite 3 der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (IBT Ingenieure + Planer, 23.11.2022) wurde im Februar 2022 das LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) mit einer Luftbildauswertung für das Plangebiet beauftragt. Nach den Untersuchungsergebnissen befinden sich im Plangebiet keine Verdachtspunkte, die auf mögliche Kampfmittel schließen lassen.

Zudem liegen im planungsrelevanten Umfeld nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Betriebe im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

#### Hochwasserschutz (siehe auch Kapitel 1.2.2 Fachplanungen)

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) und außerhalb von Hochwasser-Gefahren- und -Risikogebieten (HQextrem-Bereichen). Im Plangebiet liegen jedoch Bereiche, die bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen überschwemmt werden könnten.

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Auf der Westseite der Straße „Am Teich“ liegt ein ca. 292 m langer Abschnitt einer neu angelegten Wallhecke mit teilweise standortfremden Gehölzen (WebGIS Landkreis Osnabrück, KRIS-Nr. 42030100036, Wallhecken-ID: 958).

Die Wallhecke ist geschützt gemäß § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG). Kennzeichnende Arten gem. dem Biotopkataster sind u. a. Zitterpappel, Weißdorn, Weidenarten, Sanddorn, Hainbuche und Esche. Aufgrund des schmalen Querschnitts der Straße „Am Teich“ und des östlich verlaufenden Mühlenbach Rüssel mit bachbegleitendem altem Baumbestand ist ein Erhalt der Wallhecke leider nicht möglich.

Parallel zu diesem Bauleitverfahren erfolgt ein Befreiungsantrag zur Überplanung dieser Wallhecke.

Entlang des Mühlenbach Rüssel sowie entlang der Bahntrasse Osnabrück-Oldenburg befinden sich Feldheckenabschnitte von zusammen rund 500 m<sup>2</sup>, die weitgehend erhalten werden sollen. Diese Feldhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile (im Sinne des § 29 BNatSchG) gemäß der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998. Die zu erhaltenden Feldheckenabschnitte werden planungsrechtlich im B-Plan festgesetzt.

Ansonsten unterliegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keinem besonderen Schutzstatus.

## **4.2.2 Fachplanungen**

#### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten<sup>4</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.

<sup>4</sup> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712).

(...)

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>5</sup>

Für das vorliegende Plangebiet sind hinsichtlich einer Hochwassergefährdung insbesondere Bereiche mit Gefährdungen durch Starkregenereignisse relevant. Details werden in den Kapiteln 2.2.2.1 Schutzgut Mensch und 2.2.2.4 Schutzgut Wasser des Umweltberichtes dargelegt und beurteilt. Die Ergebnisse dieser Beurteilungen zeigen, dass keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser und Starkregenereignisse zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen zur unschädlichen Ableitung des Oberflächenwassers sowie gegen Starkregenereignisse potenzielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet.

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der zeichnerischen Darstellung zur geänderten Verordnung des LROP (Stand: 2022) ist das Plangebiet überwiegend bereits als „Industrie- und Gewerbefläche“ gekennzeichnet. Zudem ist eine im Plangebiet verlaufende Erdgasleitung dargestellt. Ansonsten werden zum Plangebiet keine relevanten 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 Umgehungsstraße (B 68) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Zudem sind die im Plangebiet und angrenzend bestehenden Versorgungsleitungen (Gas und Wasser) dargestellt. Die östlich bestehende Bahnstrecke ist als elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke gekennzeichnet.

In der zeichnerischen Darstellung des neuen RROP 2025 (Stand 11/2025: Mit Maßgaben genehmigt, Inkrafttreten voraussichtlich 12/2025 oder 01/2026) wird auf das Plangebiet querende Gasleitungen hingewiesen. Zudem ist der Mühlenbach Rüssel als Vorranggebiet Biotopverbund (Z) gekennzeichnet. Ansonsten liegt das Plangebiet gem. RROP 2025 im „Zentralen Siedlungsgebiet“ (gelbe Fläche) der Stadt Bersenbrück. Damit stehen der vorliegenden Planung keine zwingenden raumordnerischen Zielsetzungen entgegen.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Die Karte 1 „Schutzgut Arten und Biotope“ des geltenden LRP (2023) des Landkreises Osnabrück stellt das Plangebiet weit überwiegend als Biotoptypen mit geringer oder sehr geringer Bedeutung dar. Der Mühlenbach Rüssel und angrenzende Gehölzbestände sind zum Teil als „Biotope mit sehr hoher Bedeutung“ gekennzeichnet. Die wertvollen Flächen liegen dabei aber weitgehend außerhalb des Plangebietes und werden ansonsten tlw. erhalten oder in öffentliche Grünflächen integriert. Nur ein sehr geringer Anteil kann nicht erhalten werden. Von der Wallhecke ist der mittlere Abschnitt als Biotoptyp mittlerer Bedeutung dargestellt.

<sup>5</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.

In der Karte 3 a Schutzgut Boden wird auf die im Plangebiet verbreitet anstehenden Eschböden und ihre kulturgeschichtliche Bedeutung hingewiesen. In der Karte 3a2 Schutzgut Boden Bodenfunktionsbewertung wird dafür dem Plangebiet eine überwiegend „regional höchste Schutzwürdigkeit“ zugewiesen. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten besitzt demnach eine „regional erhöhte Schutzwürdigkeit“.

In der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Zielkonzept Karte 5a) wird für das Plangebiet insbesondere aufgrund der bodenkundlichen Bewertung als Zielkategorie überwiegend eine „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ und sehr hoher bis hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft angegeben.

Für den Mühlenbach Rüssel und die daran angrenzenden Altholzbestände wird als Zielkategorie auf eine anzustrebende „Sicherung von Gebieten mit einer überwiegend hohen bis sehr hohen Bedeutung für Arten und Biotope“ hingewiesen. Entlang des Bachlaufs wird zudem als Leitziel eine „Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung“ angeregt.

#### Landschaftsplan (LP)

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

#### Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im geltenden FNP der Samtgemeinde Bersenbrück sind das Plangebiet bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche und der Mühlenbach Rüssel als Gewässer dargestellt. Bisher besteht für das Areal noch kein Bebauungsplan. Für die im Umfeld liegenden Gewerbe- und Industriegebiete bestehen jedoch bereits die B-Pläne Nr. 98 „Gewerbe- und Industriegebiet West-Erweiterung III“, Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet West-Erweiterung“, Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlich der Max-Planck-Straße“ (1. Änderung) und Nr. 12 „Industriezone West“.

#### Sonstige Fachplanungen

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

### **4.3 Bestand und Bestandsschutz**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker und Grünland genutzt. Entlang der Nordgrenze des Plangebietes verläuft die Ortsumgehung (B 68). Östlich grenzt die Bahnstrecke Osnabrück - Oldenburg an das Plangebiet. Südlich und südöstlich bestehen vorhandene Gewerbe- und Mischgebiete. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

### **4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht**

Mit der Planung soll der Wohn- und Arbeitsstandort Bersenbrück gestärkt und entwickelt sowie der kurz- bis mittelfristige gewerbliche Baubedarf gedeckt werden. Für das vorliegende Plangebiet sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, liegt räumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen Bersenbrücks und ist verkehrstechnisch gut über die bestehenden Stadtstraßen an das regionale Straßennetz angebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen. Weder das auslaufende RROP des Landkreises Osnabrück (2004) noch das neue RROP 2025 weist dem Plangebiet Vorrangfunktionen zu. In der zeichnerischen Darstellung des neuen RROP wird auf das Plangebiet querende Gasleitungen hingewiesen. Zudem ist der Mühlenbach Rüssel als Vorranggebiet Biotopverbund (Z)

gekennzeichnet. Ansonsten liegt das Plangebiet gem. RROP 2025 im „Zentralen Siedlungsgebiet“ (gelbe Fläche) der Stadt Bersenbrück. Damit stehen der vorliegenden Planung keine zwingenden raumordnerischen Zielsetzungen entgegen.

- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung - mit Einschränkungen - zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).
- Das landwirtschaftlich genutzte Areal ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar. Die Inanspruchnahme des Areals erscheint naturschutzfachlich angesichts der bestehenden Vorbelastungen, u.a. durch angrenzende Gewerbenutzungen, der Bahnstrecke und Straßen sowie intensive Landwirtschaft, als insgesamt vertretbar, zumal umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen sollen und eine vollständige Kompensation möglich ist und auch vorgesehen wird.
- Die Flächen steht für die geplante Gewerbenutzung zur Verfügung.

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb keine besser geeigneten Alternativflächen für die erforderliche Betriebserweiterung gibt. Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stellen ebenfalls keine Alternative dar.

Die Stadt hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

*„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) ‘Belange der Land- und Forstwirtschaft’ (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den ‘notwendigen Umfang’ beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr ‘in der Abwägung zu berücksichtigen’ (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine ‘**Abwägungsdirektive**’ (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“<sup>6</sup>*

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Stadt in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Gewerbeentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Derzeit ist lediglich mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Flächen für die Gewerbeentwicklung gegeben. Andere besser geeignete

<sup>6</sup> Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Stadt Bersenbrück nicht zur Verfügung.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

*„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).“*

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 ( - 8 C 10600/10 -):

*„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“*

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, hat die Stadt ihre Standortentscheidung getroffen.

#### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Gewerbegebiet - GE

Entsprechend den Zielsetzungen der Stadt soll das Plangebiet vorwiegend gewerblich genutzt werden und insbesondere der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben dienen und wird daher als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur Vermeidung von übermäßigen Umweltbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung werden im GE Nutzungseinschränkungen durch textliche Festsetzungen getroffen und das GE in drei Teilbereiche (GEe1 bis GEe3) untergliedert. Zur Konfliktvermeidung werden in allen drei GEe u.a. Windenergieanlagen, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wohnungen und Störfallbetriebe ausgeschlossen. In den tlw. stark durch Verkehrslärm vorbelasteten GEe2 und GEe3 werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des Verkehrslärmbereichs VLB Tag >65 dB(A) ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit den in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen und Sortimenten wurden ausgeschlossen, um eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Bersenbrück und anderen Gemeinden innerhalb des Verflechtungsbereichs zu vermeiden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden Sex-Shops, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie die Wohnungsprostitution ausgeschlossen, da dies nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge haben. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

Bei Ansiedlungsvorhaben soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass die in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen auch untereinander verträglich sind.

#### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Im GEE wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,5 vorgegeben. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO empfohlenen Orientierungswerte unterschritten. Die BMZ ermöglicht in Verbindung mit der GRZ „die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude auch unabhängig von der Zahl und Höhe ihrer Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten, auch unabhängig von deren Höhe. Sie eignet sich daher besonders für Gewerbe- und Industriebauten mit differenzierter Form...“<sup>7</sup> Durch die Baumassenzahl wird u.a. die Verteilung und Ausnutzung der Bauten relativ frei organisierbar. Gleichzeitig wirkt das Maß von 5,5 einer unerwünschten Gebäudeexpansion entgegen. Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, können städtebaulich vertretbare Architekturen gefördert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kapitel 4.7).

Damit die Gewerbebetriebe nach ihren Bedürfnissen eine zweckmäßige Baukörperanordnung vornehmen können, wurde eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. So können z.B. auch Einzelbaukörper von mehr als 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

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

Durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss (I) soll die harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

#### **4.4.3 Sonstige Flächenausweisungen**

Im Plangebiet werden rund 251 m<sup>2</sup> (Fläche A) als öffentliche und rund 219 m<sup>2</sup> (Fläche B) als private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesen Flächen soll der bestehende Bachlauf mit Uferbereichen als Element des Biotopverbundes erhalten und geschützt werden (Fläche A). In der Fläche B soll eine bestehende Feldhecke als Element des Biotopverbundes erhalten werden.

Ferner werden tlw. flächig und tlw. linear insgesamt rund 1.230 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen Straßen und Bach begleitend festgesetzt. Ein ca. 147 m<sup>2</sup> großer im Plangebiet liegender Abschnitt des Mühlenbaches wird als Wasserfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen u. a. auch zur Eingrünung des Gewerbegebietes, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Bereicherung des Landschaftsbildes dem örtlichen Kleinklima u.a. durch Beschattung und Kühlung.

#### **4.4.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird ausgehend von der "Lohbecker Straße" tlw. über eine neue Erschließungsstraße im Süden sowie die bestehende auszubauende Gemeindestraße „Am Teich“ und im Norden über eine weitere neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen. Der südliche Abschnitt der Straße "Am Teich" zwischen der "Max-Planck-Straße" und der Nowega Gasstation soll aufgrund der östlich bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zur Vermeidung von Konflikten nicht zur Erschließung des Gewerbegebietes genutzt werden. Dieses Teilstück wird daher als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

<sup>7</sup>Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 14. Auflage 2023, § 21, Rn 1, S. 1508

Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant. Die innere Erschließung soll im Bedarfsfall durch den jeweiligen Gewerbebetrieb selbst, entsprechend seiner betriebsspezifischen Anforderungen, erfolgen.

#### **4.5 Klimaschutz, Energieeinsparung**

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen und aktuellen Berichten des Weltklimarates (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC) viel Bewegung gekommen. Ein aktueller IPCC-Bericht stellt u.a. fest:

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“<sup>8</sup>

In weiten Teilen von Wissenschaft und Bevölkerung besteht Einsicht darüber, dass ein grundlegendes und schnellstmögliches Umdenken und Handeln erforderlich ist. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe betrifft auch die Stadtplanung.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

Die planenden Kommunen sind dabei aus ureigenem Interesse gefordert, auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen für den lokalen und globalen Klimaschutz und die Klimaanpassung zu ergreifen; dementsprechend auch Maßnahmen, die über die unmittelbaren planbedingten Auswirkungen auf das (Klein-) Klima hinausgehen.

#### Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die globalen Klimaveränderungen sind zunehmend auch in Deutschland spürbar u. a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange (u. a. Gefährdungen für Mensch und Tier durch Überschwemmungen, Überlastung von Entwässerungssystemen, Zerstörung von Kultur- und Sachgütern, Bodenerosion und -austrocknung, Grundwasserabsenkungen, Trinkwasserknappheit etc.). Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurden Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen:

#### Festsetzung von Grünflächen und Pflanzbindungen

Es erfolgt die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie mehreren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Erhalt und die Neuanlage von Gehölzbeständen und von sonstigen naturnahen Frei- und Grünflächen dienen insbesondere auch der Minimierung bzw. Verminderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft. Im Vergleich zu einer möglichen Bebauung ergibt sich hierdurch eine erhebliche Verminderung der Belastungen des lokalen Stadtklimas (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase).

#### Dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers:

Grundsätzlich soll das Oberflächenwasser ohne Abflussverschärfungen schadlos abgeleitet werden. Gemäß der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung und der in diesem Zusammenhang erstellten Baugrunduntersuchung sind die im Plangebiet anstehenden Böden teilweise für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Dementsprechend wurde u.a. festgesetzt, dass dort wo eine Versickerung möglich ist, das Oberflächenwasser der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen über entsprechende Versickerungseinrichtungen dezentral zu versickern ist. Durch die Versickerung können u.a.

<sup>8</sup> UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und das Kleinklima verbessert werden.

#### Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO<sub>2</sub>. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Gebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien wie z. B. der Sonnenenergie, stammen.

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig<sup>9</sup>.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. So wird z.B. auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen sowie ungünstiger Dachneigungen verzichtet.

Zulässig sind Gebäude in abweichender Bauweise (Baukörperlängen auch über 50 m zulässig) mit einer maximalen Höhe von 15 m, so dass grundsätzlich auch eine solarenergetisch gewünschte höhere Kompaktheit der Gebäude möglich ist. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf entgegenstehende Festsetzungen verzichtet. Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

Auf Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wurde verzichtet, da gemäß § 32a NBauO bereits entsprechende Anlagen auf Dächern gefordert werden. Danach sind seit dem 01.01.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Gleiches gilt seit dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude und seit dem 01.01.2025 auch für Wohngebäude. Zudem sind gem § 32a NBauO auch Stellplatzanlagen mit mehr als 25 Stellplätzen mit einer Photovoltaikanlage zu überbauen. Diese „Solarpflichten“ gelten nur dann nicht, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Auf weitergehende zwingende Vorgaben hat die Stadt Bersenbrück vorliegend bewusst verzichtet, da Bauzwänge u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnten und zudem mit einem erhöhten Baukostenaufwand einhergehen würden. Hier sollte nach Auffassung der Stadt mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.

Die Stadt Bersenbrück ist der Ansicht, dass die vorstehend dargelegten Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprechen. Danach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Zudem wird der § 1 Abs. 6 Nr. 7f beachtet, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Ferner wird der § 1a Abs. 5 BauGB voll berücksichtigt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen

<sup>9</sup> vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

#### 4.6 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 gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist aufgrund der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen, im Umfeld bestehender landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetriebe und nahegelegenen Straßen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm) zu rechnen (u.a. Gewerbe- u. Verkehrslärm, Geruchsimmissionen).

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

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 tlw. 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 insbesondere die **erheblich** betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Innerhalb des Plangebietes werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachters werden in den GE-Bereichen, in denen Lärmpegel oberhalb 65 dB(A) tags zu erwarten sind, Geschäfts-, Büro- und Verwal-	nicht erforderlich

			tungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Hierzu wurden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.	
	○ Immissionsbelastung durch Gewerbelärm	••	Für die vorliegende Planung erfolgt eine Geräuschkontingentierung. Dabei wurde das Plangebiet in vier Teilflächen unterteilt und mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen. Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbeflächen wurden berücksichtigt. Sofern diese im B-Plan textlich festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen um Nutzungskonflikte innerhalb des GE möglichst zu vermeiden.	nicht erforderlich
	○ Hochwassergefährdung durch Starkregen	(••)	Gemäß des Entwässerungskonzept <sup>10</sup> sind wassertechnische Maßnahmen geplant, die die schadlose Ableitung / Versickerung des planbedingt anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten. Diese Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Für Starkregenereignisse wird den zünftigen Bauherrn ebenfalls aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. In den Hinweisen des B-Plans wird auf die Risiken durch Hochwasser hingewiesen. Sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden und die im B-Plan festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, können Hochwassergefahren (insbesondere Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie von erheblichen Sachschäden) weitgehend vermieden werden.	nicht erforderlich
Boden	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auf-	••	Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich

<sup>10</sup> IBT Ingenieure + Planer: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 114 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung Teil IV“ der Stadt Bersenbrück, Osnabrück, 23.11.2022

	trag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung</li> </ul>	••	Die zulässige Grundfläche wird auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Zudem wird die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 30 % begrenzt und von ökologischen (wasserdurchlässigen) Bauweisen abhängig gemacht; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme von Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)</li> </ul>	••	vollständige naturschutzrechtliche Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
Fläche	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen</li> </ul>	••	Minimierung der Straßenbreiten bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust gut bewirtschaftbarer und tlw. ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen</li> </ul>	••	Minimierung des Flächenbedarfs durch kompakte Bebauung	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung von Raum für eine gewerbliche Nutzung entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung, verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung</li> </ul>	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Gewässerabschnitten durch Verfüllung oder Verrohrung</li> </ul>	••	Die Gewässerabschnitte und naturnahen Randbereiche werden überwiegend zur Erhaltung festgesetzt und in naturnahe Grünzüge integriert. Es erfolgt nur eine Querung auf rund 10 m Breite.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung</li> </ul>	••	Teils schadlose Ableitung des Oberflächenwassers in ein ausreichend dimensioniertes RRB und teils Versickerung vor Ort. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der</li> </ul>	••	Der zulässige Versiegelungsgrad wird soweit wie möglich beschränkt; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich

	Grundwasserneubildungsrate			
Luft und Klima	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch den weitgehenden Erhalt von Grünstrukturen, im B-Plan werden zudem zahlreiche Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz festgesetzt (Ausweisung von Grünflächen, dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers, Pflanzbindungen, Verbot von Schottervögärten etc.) vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere</li> </ul>	••	Die wertgebenden Gehölzbestände und Gewässerabschnitte werden weitgehend zur Erhaltung festgesetzt und durch zusätzliche Grünflächen ergänzt. Durch die Festsetzung weiterer Durchgrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen</li> </ul>	••	siehe oben	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten</li> </ul>	••	Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten</li> </ul>	••	Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung</li> </ul>	••	Es erfolgt ein teilweiser Erhalt wertvoller Biotopstrukturen, die Vorgabe von Pflanzgebieten sowie die Ausweisung öffentlicher Grünflächen. Durch diese Maßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust von je einem Brutrevier für die Vogelarten Feldsperling und Gartenrotschwanz</li> </ul>	••	Bereitstellung von drei geeigneten Nisthilfen für beide Vogelarten	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung</li> </ul>	••	siehe oben	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ keine erheblichen</li> </ul>	•	entfällt	nicht erforderlich
Landschaft	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>	••	Es erfolgen ein umfangreicher Erhalt von Landschaftsstrukturen und eine vollständige Kompensation durch	nicht erforderlich

			externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	••	s.o.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	○ Gefahr der Zerstörung / Beschädigung von archäologisch wertvollen Artefakten durch Tiefbaumaßnahmen	••	Die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land muss rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um in deren Vorfeld archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Hierzu wurde ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Ferner wurde ein Hinweis in den B-Plan aufgenommen, wie bei Bodenfunden zu verfahren ist	
	○ Beeinträchtigung durch Überplanung von kulturhistorisch wertvollen Plaggeneschböden	••	Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan, wie bei Bodenfunden zu verfahren ist	nicht erforderlich
Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
<b>Gesamtbeurteilung: 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 Gewerbegebiet (GE) unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes in Bersenbrück benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - 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.

Die Stadt Bersenbrück plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 114 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft mit einem Kompensationsbedarf in Höhe von **40.729** Werteinheiten. Zudem werden vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Vogelarten Feldsperling und Gertenrotschwanz erforderlich. Zudem sind für die Überplanung von rd. 292 m Wallhecken neue Wallhecken mit einer Länge von mind. 438 m anzulegen.

Details zu den externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind Kapitel 2.3.5 des Umweltberichts zu entnehmen.

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 der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

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

#### **4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen**

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

##### **4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zu 1.1 - 1.3) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe1 bis GEe3) hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) spezifiziert. In allen GEe werden die nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO im GE allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Windenergieanlagen, Tankstellen, Wohnungen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen. Ferner werden Störfallbetriebe und bestimmte Einzelhandelsnutzungen sowie Wohnungsprostitution, Sexshops und auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Windenergieanlagen können sich erheblich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben sind und diese Nutzung ein erhebliches Konfliktpotential besitzen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche u.a. auch im Nachtzeitraum etc.).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden in allen GEe ausgeschlossen. Durch diese Nutzungsausschlüsse sollen Konfliktsituationen innerhalb des GE möglichst vermieden werden.

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrslärm werden im GEe2 u. 3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke nur in den Teilbereichen zugelassen, in denen der einwirkende Verkehrslärm tagsüber 65 dB(A) nicht überschreitet. Die Stadt erkennt dabei an, dass es auch unterhalb von Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerten zu Störwirkungen durch Verkehrslärm kommen kann. Im Rahmen der Gesamtabwägung zur vorliegenden Planung stuft die Stadt diese unterschweligen Lärmeinwirkungen jedoch als insgesamt zumutbar ein.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie die Wohnungsprostitution haben nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen. So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können. Diese Störungen sind für das GE selbst relevant als auch für angrenzende Bereiche.

„Den Vergnügungsstätten ist (...) eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Die vielfach reißerisch aufgemachte und - gewisse - Triebverhalten ansprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche.

(...)

Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, das „Drum und Dran“, u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entspr. animierten Besucher sind i.A. nicht zu verhindern oder zu unterbinden.“ (Fickert/Fieseler, ebenda, RN 22.2)

Um die oben geschilderte zu befürchtende Abwertung des GE sowie angrenzender Bereiche bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen. Die Vergnügungsstätten würden sich aufgrund ihrer Angebotspalette, den üblichen Nutzungszeiten und den zu erwartenden Nutzergruppen nachteilig auf die vorhandene bzw. gewünschte städtebauliche Struktur auswirken. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Stadt die Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten und bestimmten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen (Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Shops etc.) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des GE gewahrt. Denn Vergnügungsstätten sind eine (ausnahmsweise) im GE zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart. Und die genannten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen sind nur ein geringer Anteil der in GE allgemein zulässigen Nutzungen.

In diesem Zusammenhang soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Ansiedlung von Bordellen und auch die Wohnungsprostitution in Bersenbrück nicht generell planungsrechtlich verhindert werden soll. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet wird lediglich das Ziel verfolgt, Fehlentwicklungen im Plangebiet und dessen Nahbereich vorzubeugen.

Grundsätzlich könnten sich innerhalb eines Gewerbegebietes auch Betriebe mit gefährlichen Stoffen ansiedeln, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen. Aufgrund u.a. bestehender Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld werden diese Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO im GE nicht zugelassen. Mit dem Ausschluss von Störfallbetrieben sollen insbesondere nachhaltige Umweltschäden sowie Gefährdungen des Menschen im Umfeld des Plangebietes vermieden bzw. minimiert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt

werden, damit die Vitalität und Attraktivität des Ortszentrums dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ des Ortszentrums durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden. Ferner müssen, **gemäß raumordnerischen Zielsetzungen**, Verkaufsfläche und Sortimente der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde entsprechen und dürfen, in Bezug zu anderen zentralen Orten, ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Da Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht als großflächig gelten, auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten (Agglomerationsregelung). Nicht jede Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gesamtverkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> führt automatisch zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente. Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Sortimentsausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen. Nach Ansicht der Stadt kann die Agglomerationsregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 3 vorliegend durch den Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Sortimentsliste gemäß der Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1 u. 2 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück 2025) hinreichend beachtet werden. Damit wird die vorliegende Bauleitplanung auch in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der sogenannte „Annex-Handel“ (Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem produzierendem Gewerbebetrieb), jeweils bis maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche, wird von diesen Einschränkungen ausgenommen. Der reine Internethandel (ohne Verkaufsflächen) ist jedoch zulässig.

Zu 2.1) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 15,00 m, gemessen über Oberkante der jeweils nächstliegenden erschließenden fertigen Straße, soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes der Stadt Bersenbrück durch übermäßige Gebäudehöhen vermeiden. Damit notwendige bauliche Maßnahmen, die über diese Höhe hinausgehen, möglich sind, werden bestimmte Ausnahmen um 3 m Länge auf Basis des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen.

Zu 2.2) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung. Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 60% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 78% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1) Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen oftmals bei Betrieb (z. B. Öffnen der Garagentore, Rückwärtsstoßen, Be- und Entladen etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, werden diese in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ganz ausgeschlossen. Ansonsten soll zwischen der Einfahrtsseite von Garagen und Carports und der erschließenden Straße ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Zu 4.1) Die Festsetzung der Gewerbe-Lärmkontingente (LEK) soll die Einhaltung der Orientierungswerte für die in der näheren Umgebung liegenden Nutzungen gewährleisten. Details hierzu sind den Kap. 5.4 und 5.5 des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, 20.10.2025) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts. Die Stadt erkennt an, dass es auch unterhalb von Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerten zu Störwirkungen durch

Gewerbelärm kommen kann. Im Rahmen der Gesamtabwägung zur vorliegenden Planung stuft die Stadt diese unterschwelligen Lärmeinwirkungen jedoch als insgesamt zumutbar ein.

Zu 5.1) Nach den vorliegenden Ergebnissen zur Bodenbeschaffenheit und zum Grundwasserstand im GEE1 sind die Bedingungen zur dezentralen Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers sehr ungünstig. Daher soll dort das Oberflächenwasser in einen Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 400 m<sup>3</sup> (entspricht einer benötigten Grundfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>) gesammelt und gedrosselt schadlos abgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist durch den künftigen Grundeigentümer sicherzustellen.

Zu 6.1 u. 6.2 sowie zu 7.2 bis 7.5) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie dem Klima-, Natur- und Artenschutz. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.

Im Plangebiet werden rund 251 m<sup>2</sup> (Fläche A) als öffentliche und rund 219 m<sup>2</sup> (Fläche B) als private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesen Flächen soll der bestehende Bachlauf mit Uferbereichen als Element des Biotopverbundes erhalten und geschützt werden (Fläche A). In der Fläche B soll eine bestehende Feldhecke als Element des Biotopverbundes erhalten werden.

Durch eine Insekten und Fledermaus freundliche Beleuchtung (Ziffer 7.4) und eine Bauzeitenregelung (Ziffer 7.5) sollen erhebliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten vermieden werden.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Zu 7.1) Das Entwässerungskonzept<sup>11</sup> sieht vor, das Oberflächenwasser aus dem GEE2 u. 3 auf den Gewerbegrundstücken dezentral zu versickern. Das Oberflächenwasser der an das GEE 2 u. 3 grenzenden Verkehrsflächen soll über Mulden-Rigolen innerhalb des Straßenkörpers versickert werden. Die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers leistet einen Beitrag zur natürlichen Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluters werden auf diese Weise abgemildert und das Überschwemmungsproblem reduziert.

Zu 7.6) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Details zu den Flächen und Maßnahmen können u.a. Kapitel 2.3.5 des Umweltberichtes entnommen werden.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

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

<sup>11</sup> IBT Ingenieure + Planer: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 114 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung Teil IV“ der Stadt Bersenbrück, Osnabrück, 23.11.2022

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Gemäß Entwässerungskonzept<sup>12</sup> soll das Oberflächenwasser aus dem GEE2 u. 3 auf den Gewerbegrundstücken dezentral versickert werden. Das Oberflächenwasser der an das GEE 2 u. 3 grenzenden Verkehrsflächen soll über Mulden-Rigolen innerhalb des Straßenkörpers versickert werden. Da die Versickerungsbedingungen innerhalb des GEE1 sehr ungünstig sind, soll dort das Oberflächenwasser in einen Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 400 m<sup>3</sup> (entspricht einer benötigten Grundfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>) gesammelt und gedrosselt schadlos abgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist durch die künftigen Grundeigentümer sicherzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende und die neu geplante Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden.

Details sind der Wassertechnischen Voruntersuchung zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. 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.

#### **4.9 Brandschutz**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

Grundsätzlich sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke auch die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung sollen mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt werden.

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

#### **4.10 Belange des Denkmalschutzes**

Nach Mitteilung der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück ist das Plangebiet flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt und liegt nahe nordöstlich des von 2002 bis 2005 ausgegrabenen vorgeschichtlichen Brandgräberfriedhofs „Nöschenheide“. Zudem wurden hier bereits archäologische Fundstellen verschiedener Zeitstellung entdeckt. Unter dem Eschauftrag können daher archäologische Funde und Befunde erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört würden. Die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um in deren Vorfeld archäologische Prospektionsgrabungen in Form von mehreren mindestens ca. 4 m breiten Suchschnitten durch die Teilflächen des Plangebietes durchführen zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

<sup>12</sup> IBT Ingenieure + Planer: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 114 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung Teil IV“ der Stadt Bersenbrück, Osnabrück, 23.11.2022

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

#### 4.11 Flächenbilanz

Zulässige Nutzung	Größe	Anteil
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 1 bis 3)	47.110 m <sup>2</sup>	82,44 %
Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen	6.804 m <sup>2</sup>	11,91 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Straßenentwässerung, sonstige verkehrstechnische Nebenanlagen	1.381 m <sup>2</sup>	2,42 %
Wasserflächen (Mühlenbach Rüssel)	147 m <sup>2</sup>	0,26 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“: Erhalt bachbegleitender Gehölzbestände und naturnaher Gewässerufer, Biotopverbund (öffentlich)	251 m <sup>2</sup>	0,44 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“: Erhalt einer naturnahen Feldhecke, Biotopverbund (privat)	219 m <sup>2</sup>	0,38 %
Öffentliche Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Gewässerrand- und -räumstreifen	182 m <sup>2</sup>	0,32 %
Öffentliche Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage	1.048 m <sup>2</sup>	1,83 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>57.142 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Städtebauliche Werte	GEE 1, max. I Vollgeschose:
8.086 m <sup>2</sup> x GRZ 0,6 =	4.852 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
8.086 m <sup>2</sup> x BMZ 5,5 =	44.473 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche
Städtebauliche Werte	GEE 2, max. I Vollgeschose:
21.407 m <sup>2</sup> x GRZ 0,6 =	12.844 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
21.407 m <sup>2</sup> x BMZ 5,5 =	117.739 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche
Städtebauliche Werte	GEE e, max. I Vollgeschose:
17.617 m <sup>2</sup> x GRZ 0,6 =	10.570 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
17.617 m <sup>2</sup> x BMZ 5,5 =	96.894 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

#### 4.12 Erschließungskosten und Finanzierung

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

Straßenaus- und neubau ca.	850.000,00 EUR
Schmutzwasserkanalisation ca.	180.000,00 EUR
Regenwasserkanalisation ca.	90.000,00 EUR
Straßenentwässerung über Mulden-Rigolen-Versickerung ca.	75.000,00 EUR
Trinkwasserversorgung ca.	45.000,00 EUR
insgesamt:	1.240.000,00 EUR

Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant. Die Kosten hierfür können derzeit noch nicht beziffert werden. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück, der Stadt entstehen hierfür keine Kosten.

#### **4.13 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

#### **5 Vermerk Veröffentlichung im Internet**

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht.

Bersenbrück, den .....

.....  
Bürgermeister