

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 150  
„Natberger Feld“**

**Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Ausfertigung zum Satzungsbeschluss**

Proj. Nr: 213105  
Datum: 2019-11-19

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	3
2	Verfahren / Abwägung .....	3
3	Geltungsbereich .....	6
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
4.1	Regionalplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	11
4.3	Bebauungspläne .....	12
5	Bestandsituation .....	13
6	Standortbegründung / Planungserfordernis .....	15
7	Innenentwicklung .....	16
8	Städtebauliche Planungsziele .....	16
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen .....	17
10	Immissionsschutz .....	20
10.1	Schallimmissionen (Gewerbe und Verkehr) .....	20
10.2	Landwirtschaftliche Immissionen (Tierhaltung) .....	21
11	Erschließung .....	21
11.1	Verkehrliche Erschließung .....	21
11.2	Technische Erschließung .....	22
12	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	23
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	23
12.2	Klimaschutz / Klimawandel .....	24
12.3	Grünordnung .....	26
12.4	Naturschutzfachliche Bilanzierung .....	26
12.5	Artenschutz .....	28
12.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	28
13	Abschließende Erläuterungen .....	28
13.1	Höchstspannungsnetz .....	28
13.2	Altlasten .....	29
13.3	Denkmalschutz .....	30
13.4	Kampfmittel .....	31
13.5	Wasserschutzgebiet .....	31
13.6	Bodenordnung und Realisierung .....	32
13.7	Erschließungskosten .....	32
13.8	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	32
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	33

**ANLAGEN:**

- Umweltbericht (IPW; 2019-11-06)
- Artenschutzbeitrag (IPW; 2019-08-26)
- Brutvogelerfassung 2018 (IPW; 2019-09-02)
- Fachbeitrag Fledermäuse (Kohlbrecher & Korte Landschaftsentwicklung; 2018-11-23)
- Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung "Natberger Egge" (Sack + Temme GbR; 2011-05-20)
- Hydrogeologisches Gutachten (Dr. F. Krause; 2019-07-08)
- Gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen (TÜV Nord; 2019-09-03)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2019-08-27)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2019-09-03)
- Verkehrsprognose (IPW; 2019-06-11)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bissendorf, Kirchplatz 1, D-49143 Bissendorf (Telefon: +49 5402 404-0, Fax: +49 5402 404-133, Email: info@bissendorf.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

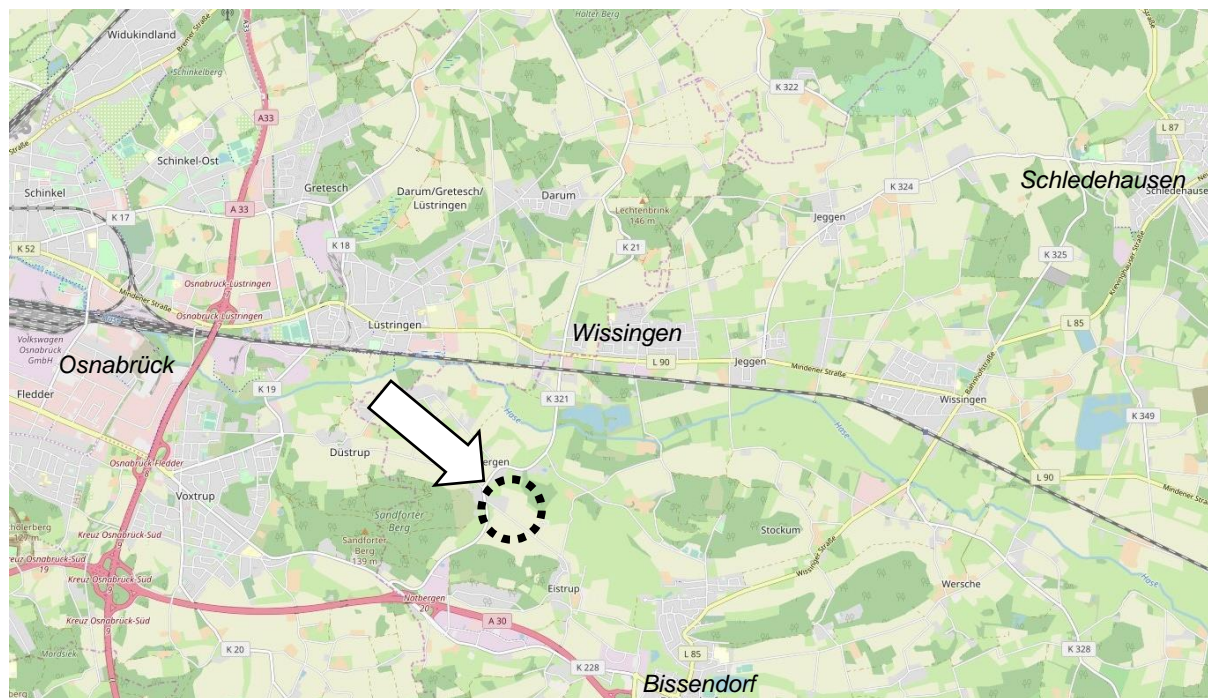
Wallenhorst, 2019-11-19  
Proj. Nr. 213105

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz  
Dipl. Ing. Johannes Eversmann  
Dipl. Ing. Moritz Richling

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Natbergen, grenzt östlich an die Bauernschaft an und ist über die K 321 „Lüstringer Straße“ optimal an die Bundesautobahn A 30 mit der Anschlussstelle „Natbergen“ angebunden.



**Übersichtsplan** (Plangrundlage © Openstreetmap – Mitwirkende; ohne Maßstab)

Da innerhalb des Gemeindegebiets von Bissendorf kaum noch gewerbliche Bauflächen für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar sind, besteht das Erfordernis, im Sinne einer nachhaltigen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung neue Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Hierfür bieten sich die Flächen nördlich der „Natberger Straße“ an, da diese im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hatte am 07.05.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ aufzustellen. Das Plangebiet war dabei identisch mit der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf an dieser Stelle ausgewiesenen gewerblichen Baufläche (= gesamter Änderungsausschnitt 29.1).

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in einer öffentlichen Veranstaltung am 25.06.2013 und darüber hinaus durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 26.06.2013 bis einschließlich 26.08.2013 durchgeführt.

Da die Flächen südlich der „Natberger Straße“ absehbar nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung standen, wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf am ..... dahin gehend geändert, dass diese Flächen nicht weiter Bestandteil des hier anstehenden Bebauungsplans waren. Demgegenüber ist das Plangebiet allerdings in östlicher Richtung um eine Fläche von etwa 3 ha erweitert worden, die in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bissendorf noch nicht als gewerbliche Baufläche ausgewiesen war.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vor diesem Hintergrund erneut in einer öffentlichen Veranstaltung am ..... und darüber hinaus durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung sind von Seiten mehrere Bürger kritische An- und Nachfragen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Gewerbegebieterschließung sowie des Planungserfordernisses geäußert worden. Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf bestand keine Veranlassung, von den zugrunde liegenden Planungsabsichten abzusehen, da die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung sowie zur Steigerung der Gewerbesteuererinnahmen als dringend erforderlich erachtet wurde und anderweitig verfügbare Flächenpotentiale nicht bestanden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Auf Anregung der Stadt Osnabrück wurde im Entwurf ergänzend festgesetzt, dass im Falle einer Aufteilung in mehrere Baugrundstücke an den künftigen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenzen auch klimaökologisch wirksame Kaltluftkorridore entstehen. Im westlichen Bereich des Plangebiets wurde, wie von der Amprion GmbH angeregt, ein unbebauter und unversiegelter Korridor von 50 m zur Realisierung der geplanten 380 kV-Erdverkabelung freigehalten. Der Anregung zum vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch die Stadt Osnabrück und die Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück wurde gefolgt. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück zur grundsätzlichen Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstands von mindestens 30 Metern wurde gefolgt.

Der Bebauungsplan ist zudem gegenüber dem Vorentwurf an die konkretisierten Fachplanungen angepasst worden.

Auf dieser Grundlage hatte der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....  
Aus der Öffentlichkeit waren keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die textlichen Festsetzungen zur Entwicklung weiterer klimaökologisch wirksamer Kaltluftkorridore im Falle einer Aufteilung der gewerblichen Baufläche in mehrere Baugrundstücke wurden redaktionell im Sinne einer Klarstellung angepasst sowie um eine klarstellende Abbildung ergänzt.

Die Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge im Bereich der geplanten Löschwasserbehälter wurde auf Anregung des Vorbeugenden Brandschutzes entsprechend redaktionell angepasst.

Die Unteren Denkmalschutzbehörde beanstandet, dass der Bebauungsplanentwurf aus bau-  
denkmalpflegerischer Sicht nicht mit den Belangen des Nds. Denkmalschutzgesetzes verein-  
bar und so zu überarbeiten ist, dass der Speicher als Baudenkmal erhalten bleiben und ein  
angemessenes Umfeld geschaffen werden kann. Die Gemeinde Bissendorf hat die hier vor-  
getragenen Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft und kommt zu dem Ergeb-  
nis, dass sowohl die Festsetzung eines Gewerbegebiets als auch die überbaubaren Grund-  
stücksflächen den Denkmalschutzbelangen nicht entgegen stehen und insofern durch den hier  
anstehenden Bebauungsplan diesbezüglich keine unzulässige Konfliktlage begründet wird.

Die Amprion GmbH teilt mit, dass der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Korridor für die  
Erdverkabelung technisch nicht umsetzbar ist. Da zwingend eine Querung der „Lüstringer  
Straße“ im Winkel von 90° erforderlich ist, muss die Trasse für die Erdverkabelung nach Osten  
verschoben werden.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung an die konkretisierte  
Trassenplanung für ein 380-kV-Erdkabel angepasst worden ist, war er gemäß § 4a Abs. 3  
Satz 1 BauGB erneut auszulegen und waren die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei  
konnten Stellungnahmen hier gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder  
ergänzten Teilen abgegeben werden; diese Änderungen oder Ergänzungen waren in Rot her-  
vorgehoben.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Entwurfs des o.g. Bebauungsplans  
nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4  
BauGB auf die von der Änderung betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange be-  
schränkt, so dass in diesem Falle lediglich die Amprion GmbH erneut beteiligt wird.

Der Amprion GmbH als betroffenem sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schrei-  
ben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB  
bis zum ..... gegeben.

Da sich aus der Stellungnahme der Amprion GmbH gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans ergaben, hat der Rat der Gemeinde Bissendorf in seiner Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 150 „Natberger Feld“ ist Teil der Gemarkung Natbergen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 16/16 (teilw.), 16/17, 16/18 (teilw.), 16/19, 16/20, 20/1, 20/2, 21/4, 53/4, 53/8 (teilw.), 53/11 (teilw.), 54/4, 57/1, 59/2 (teilw.), 63/3 (teilw.), 77/7 (teilw.), 83/1, 83/2 (teilw.), 89/7, 89/13, 89/14 (teilw.), 89/15 (teilw.) sowie 93.

## **4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Regionalplanung**

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 ist der Gemeinde Bissendorf die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen.<sup>1</sup> Hiernach hat die Gemeinde *„zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen“* (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 [RROP 2004], Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31). Die grundzentralen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich in der Ortslage Bissendorf.

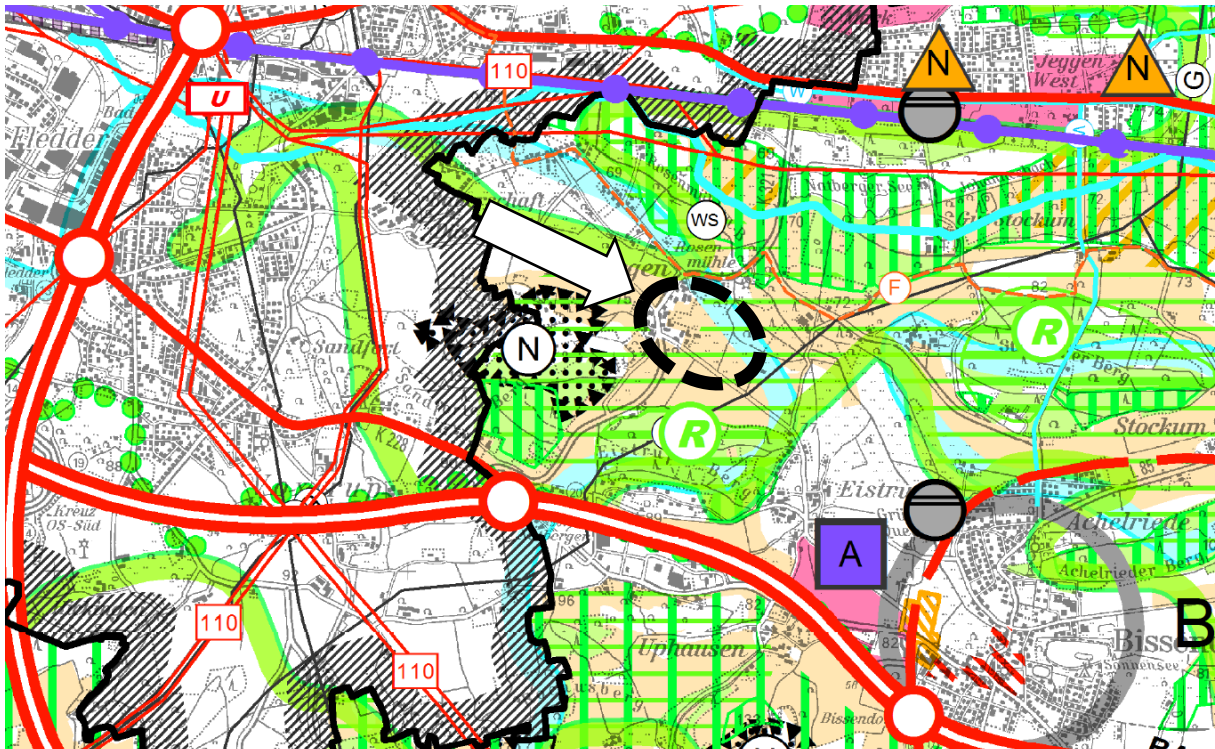
Zusätzlich sind in der Gemeinde Bissendorf *„aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32). Als wesentliche Standortvorteile der Gemeinde Bissendorf werden *„die hervorragende räumliche Lage und Erreichbarkeit sowie die engen funktionalen Verflechtungen mit dem Oberzentrum Osnabrück“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 33) hervorgehoben.

Im Hinblick auf die schwerpunktmäßige Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten wird wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm herausgestellt, *„dass in den dafür vorgesehenen Gemeinden ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32).

Die Gemeinde Bissendorf wird durch die Autobahn A 30 und den Bahnhofspunkt im Ortsteil Wissingen überregional erschlossen. Mit der kreisfreien Stadt Osnabrück – als westlich gelegener Nachbarstadt – grenzt das nächstgelegene Oberzentrum unmittelbar an die Gemeinde Bissendorf.

---

<sup>1</sup> Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt somit derzeit noch nicht vor.



**Regionales Raumordnungsprogramm**

### Vorranggebiete

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Vorranggebiet für Freiraumfunktionen sowie in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm müssen in Vorranggebieten „*alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung*“ (vgl. ebd., Abschnitt D 1.8 - 01, S. 45).

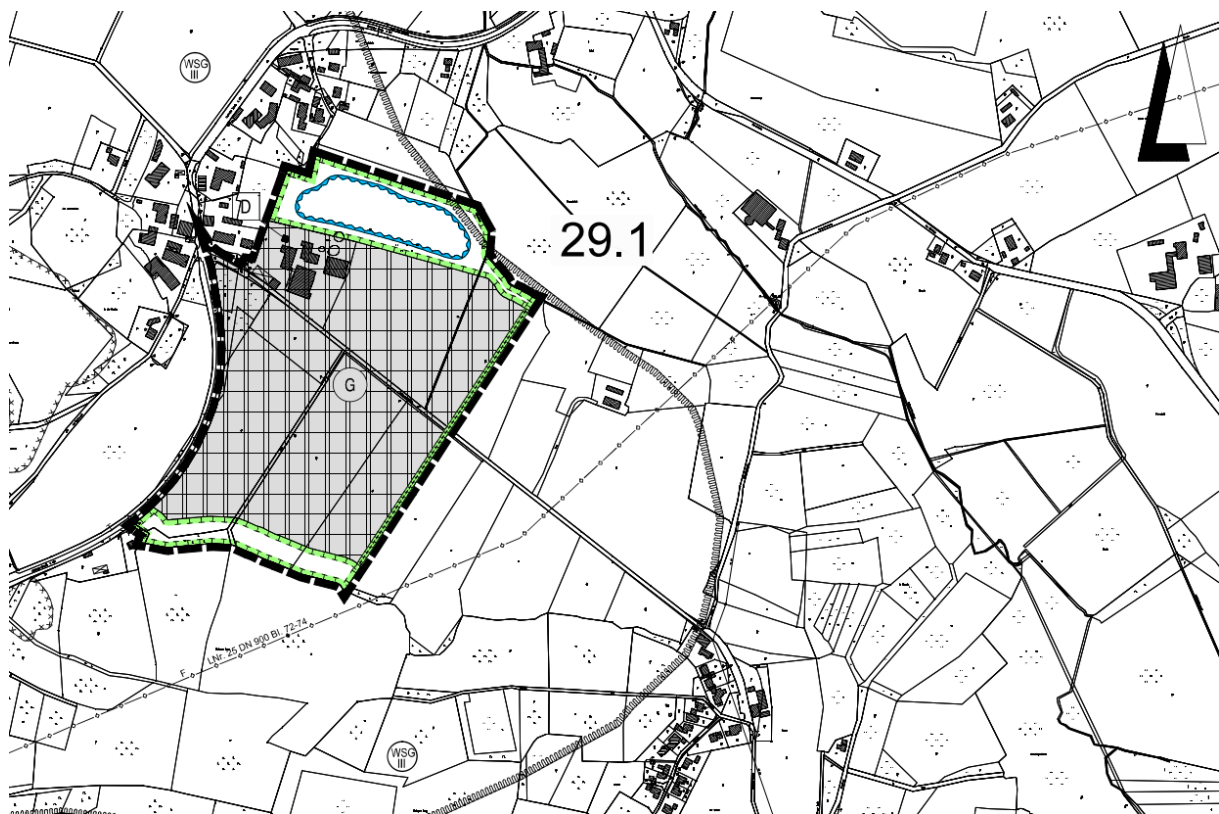
Das Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung ist gemäß den Aussagen im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 mit einer gewerblichen Entwicklung vereinbar, wenn für die Trinkwassergewinnung gewährleistet ist, dass eine Grundwasserbeeinträchtigung ausgeschlossen ist. Dies wird durch angemessene Nutzungsbeschränkungen im hier anstehenden Bebauungsplan entsprechend sichergestellt werden.

Insofern steht ausschließlich das ausgewiesene Vorranggebiet für Freiraumfunktionen als Ziel der Raumordnung den Festsetzungen des hier anstehenden Bebauungsplans entgegen. Allerdings kann von Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG „*abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden*“.

### **Zielabweichungsverfahren von 2011 (= für Bereich 29.1 der 29. Änderung des Flächennutzungsplans)**

Die Vereinbarkeit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen mit den Zielen der Raumordnung ist vor diesem Hintergrund bereits im Zuge der vorangegangenen 29. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich 29.1 durch die zuständige Untere Landesplanungsbehörde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 NROG geprüft worden.





### **29. Änderung des Flächennutzungsplans (= Änderungsbereich 29.1)**

Nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens stellte der Landkreis Osnabrück als zuständige Untere Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 27.05.2011 fest, dass „die von der Gemeinde Bissendorf beantragte Abweichung von den Zielen der Raumordnung gem. § 11 NROG [...] auf der Grundlage des Änderungsantrages der Gemeinde vom 17.05.2011 zugelassen [wird]. Somit kann das im RROP für den Landkreis Osnabrück festgelegte Vorranggebiet für Freiraumfunktionen im Rahmen der 29.1 Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer gewerblichen Baufläche überplant werden.“ (s. Anlage)

Die Untere Landesplanungsbehörde führte in der Begründung zum Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens folgende Nebenbestimmungen aus:

*„Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies ist durch Höhenbegrenzungen, Stellung der Gebäude, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, aufgelockerte Bebauungsfestsetzungen mit entsprechender Grundflächenzahl, überbaubarer Grundstücksfläche o.ä. festzusetzen. Der östlich gelegene Planbereich ist funktionsgerecht mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einzugrünen. In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine vertiefende Fledermausuntersuchung.“*

*Begründung: Freiräume haben aufgrund ihrer Schutz- und Erholungsfunktion eine wichtige Bedeutung für die Anpassung an Klimaänderungen. Die fortschreitende Flächeninanspruchnahme gefährdet diese für Menschen, Tiere, Pflanzen, Wasserhaushalt etc. so wichtigen Frei-*

*raumfunktionen. Freiräume stellen angesichts steigender Temperaturen und veränderten Niederschlagsverhältnissen klimatische Regenerationsbereiche dar und übernehmen wichtige Ausgleichsfunktionen (Nds. LROP-Entwurf2010).*

*Angesichts klimatischer Veränderungen gerade in Verdichtungsräumen ist daher darauf hinzuwirken, dass relevante Kaltluftentstehungsgebiete erhalten bleiben.*

*Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Bissendorf werden daher ggf. Nachweise hinsichtlich der Frischluftversorgung und der Klimaabschätzung mit den entsprechenden Nachweisen zur Sicherstellung der Freiraumfunktion erforderlich werden.*

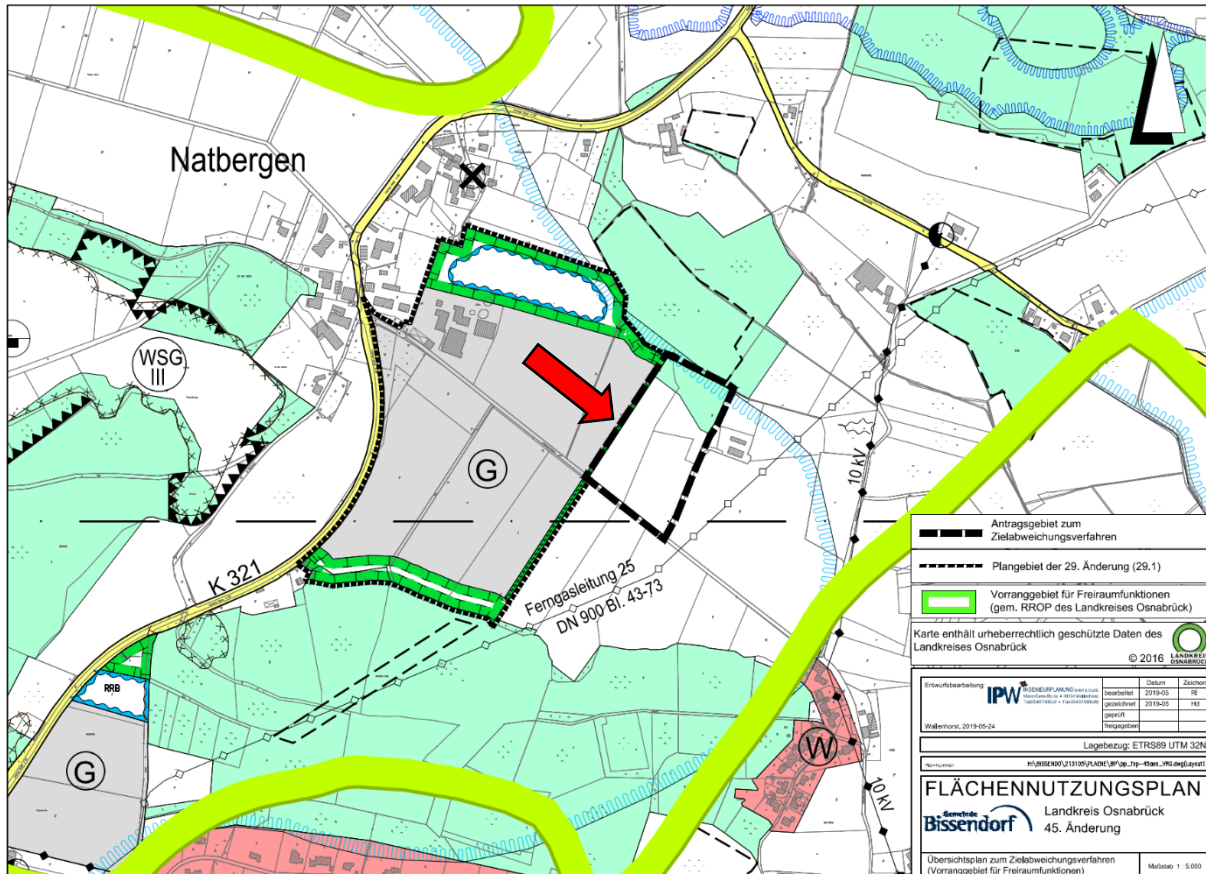
*Die auf der Ostseite vorzunehmende Eingrünung bewirkt einen funktionalen Abschluss der gewerblichen Nutzung gegenüber den freiraumbezogenen Funktionen. Eine entsprechende Darstellung erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.*

*Auf der Grundlage der bisherigen Untersuchungen zum Planbereich (Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans- Fledermauskundliche Untersuchung 2009, IPW Wallenhorst) ist festgestellt worden, dass im Änderungsbereich 29.1 mehrere streng geschützte Fledermausarten vorkommen. Insofern sind im Bebauungsplanverfahren Artenschutzrechtliche Fragestellungen über die mögliche Betroffenheit der vorkommenden Arten zu untersuchen.“*

Der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen wird im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans entsprechend der Nebenbestimmungen aus dem Zielabweichungsverfahren durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Höhenbeschränkungen), zu Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie zur Freihaltung von Kaltluftkorridoren berücksichtigt.

### **Zielabweichungsverfahren für östliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen (= im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans)**

Da der östliche Bereich des hier anstehenden Bebauungsplans in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, ist im Vorfeld eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass der östliche Bereich nicht Bestandteil des bisherigen Zielabweichungsverfahrens gewesen ist. Insofern wird als Voraussetzung für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans ein ergänzendes Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Gemeinde Bissendorf hat folglich die Durchführung eines solchen Zielabweichungsverfahrens mit Schreiben vom 09.07.2019 bei der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück beantragt.



### Übersichtsplan mit Antragsgebiet zum Zielabweichungsverfahren ohne Maßstab

(Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, ohne Jahr)

Die Vereinbarkeit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen mit den Zielen der Raumordnung ist für den Bereich der östlichen Erweiterung zur Größe von ca. 3 ha durch die zuständige Untere Landesplanungsbehörde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 NROG geprüft worden.

Nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens stellte der Landkreis Osnabrück als zuständige Untere Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 30.08.2019 fest: „Die von der Gemeinde Bissendorf beantragte Abweichung von den Zielen der Raumordnung gem. § 11 NROG wird zugelassen. Somit kann das im RROP für den Landkreis Osnabrück festgelegte Vorranggebiet für Freiraumfunktionen im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer gewerblichen Baufläche überplant werden.“

Die Untere Landesplanungsbehörde führte in der Begründung zum Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens folgende Nebenbestimmungen aus:

„Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies ist durch Höhenbegrenzungen, Stellung der Gebäude, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, aufgelockerte Bebauungsfestsetzungen mit entsprechender Grundflächenzahl, überbaubarer Grundstücksfläche o.ä. festzusetzen; eine hierzu geeignete Maßnahme findet sich auf S. 15 des Zielabweichungsantrages.“

Der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen wird im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans entsprechend der Nebenbestimmungen aus dem Zielabweichungsverfahren durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Höhenbeschränkungen), zu Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie zur Freihaltung von Kaltluftkorridoren berücksichtigt.

### **Vorsorgegebiete**

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms befindet sich das Plangebiet zudem weitgehend in den folgenden Vorsorgegebieten:

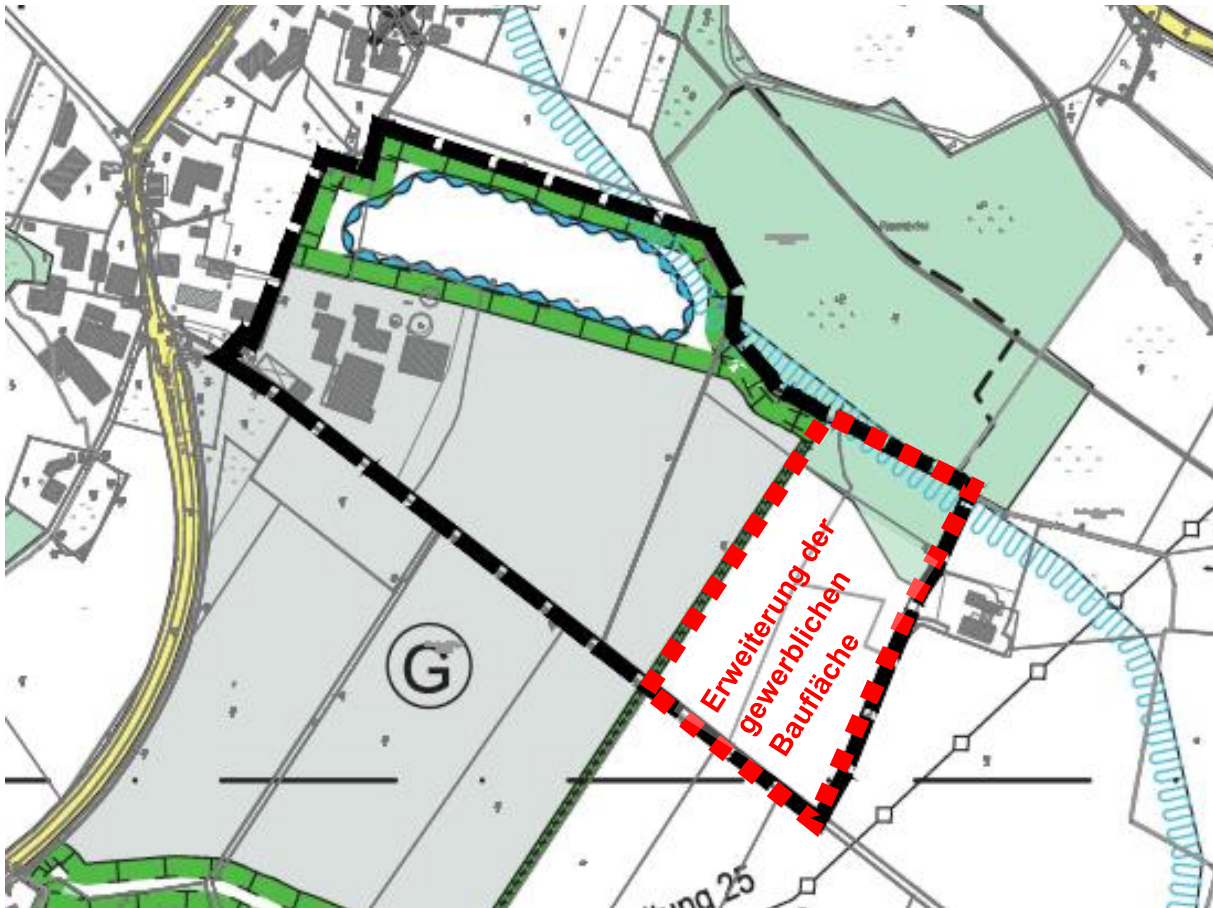
- für Erholung und
- für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials).

Allerdings ist an Vorsorgegebiete *„nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“*, weshalb *„ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.9 - 01, S. 47) hat.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Vorsorgegebiete auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Gemeinde Bissendorf erstrecken, weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktionen durch den geringfügigen Flächenentzug nicht beeinträchtigt werden.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich ist ein zusammenhängendes Regenrückhaltebecken ausgewiesen (überlagernd auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt). Der östliche Bereich des Plangebiets mit einer Größe von rund 3 ha ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



**Wirksame Flächennutzungsplandarstellung** (ohne Maßstab)

Da der hier anstehende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO im gesamten Änderungsbereich vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans. Dies erfolgt im Rahmen der 45. Änderung.

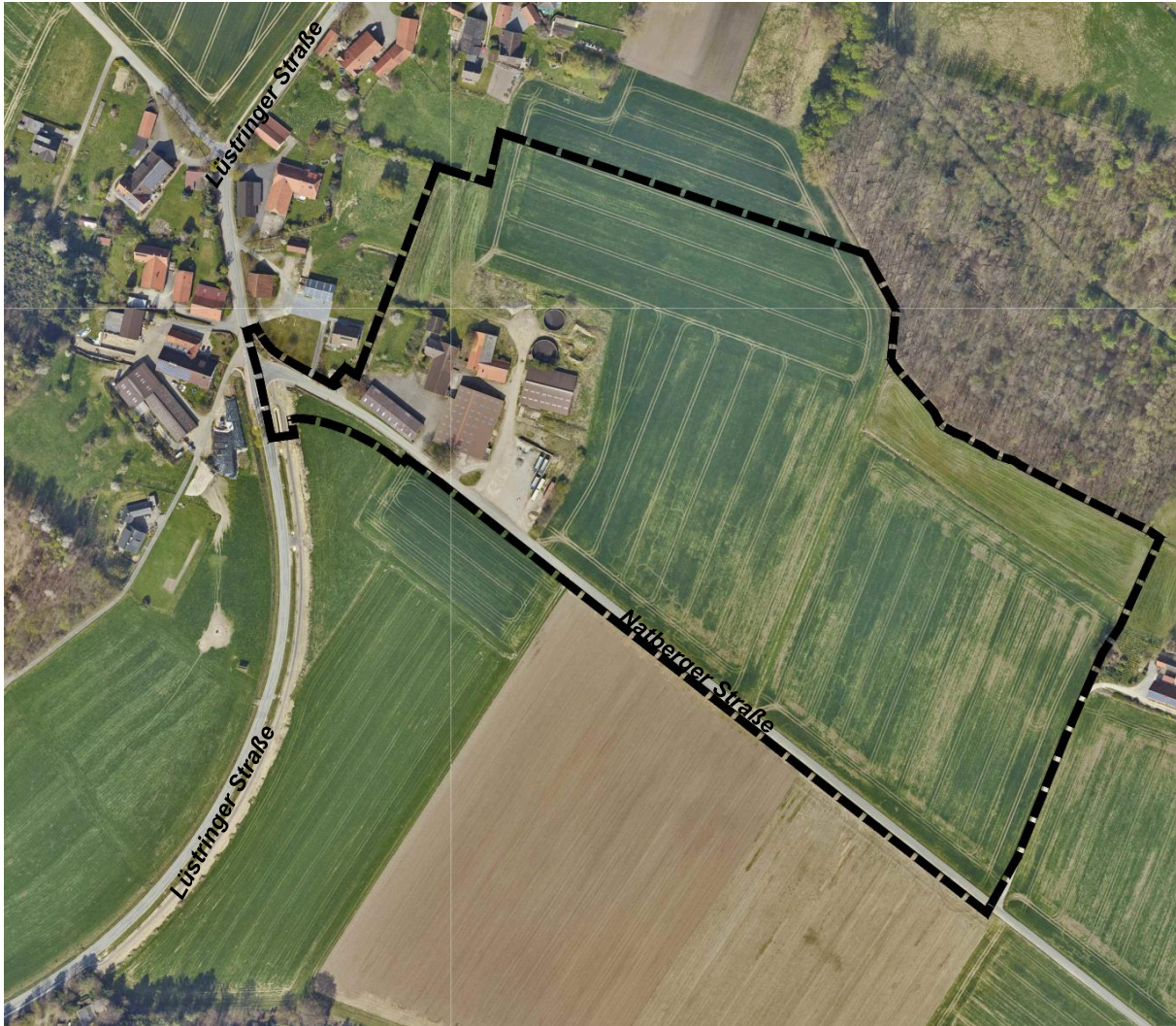
Im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird neben der östlichen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zur Größe von ca. 3 ha auch das Regenrückhaltebecken in seiner Dimensionierung an die Erfordernisse für den Bereich nördlich „Natberger Straße“ angepasst und in seiner räumlichen Lage in den östlichen Erweiterungsbereich verlegt (= Tiefpunkt des Geländes).

### 4.3 Bebauungspläne

Weder für das Plangebiet noch für die nähere Umgebung liegen derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.

## 5 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Bauernschaft Natbergen, umfasst eine Fläche von rund 13,0 ha und wird über die „Natberger Straße“ erschlossen. Die Fläche liegt am Nordhang des „Eistruper Bergs“ und fällt zum „Rosenmühlenbach“ um rund 3 m ab (Steigung: etwa 1%).



**Luftbild ohne Maßstab** (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2017)

Die Plangebietsfläche umfasst neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch eine Hofstelle, die bereits von einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen genutzt.



**Hofstelle an „Natberger Straße“**



**Plangebiet (in östlicher Blickrichtung)**

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Nutzungen einschließlich einer Tierhaltungsanlage sowie zusammenhängenden Waldflächen nordöstlich des Plangebiets geprägt.



**„Natberger Straße“ (in westlicher Blickrichtung) mit Ausläufern des Eistruper Bergs**



**Blick aus Nordwesten auf Plangebiet mit „Lüstringer Straße“**

Die Einmündung der Natberger Straße“ in die „Lüstringer Straße“ (K 321) ist bereits endausgebaut und insofern ausreichend für gewerblichen Schwerlastverkehr dimensioniert.



**Einmündungsbereich „Natberger Straße“ / „Lüstringer Straße“ (K 321)**



**„Lüstringer Straße“ (K 321) vor Einmündungsbereich mit „Natberger Straße“**

## 6 Standortbegründung / Planungserfordernis

Die Flächen an der „Natberger Straße“ bieten sich für die Erschließung von Gewerbegrundstücken an, da diese im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf schon weitgehend als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Insofern ist im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als Gewerbegebiet erschlossen werden soll.

Wesentlicher Standortvorteil ist daneben die gute überregionale Verkehrsanbindung durch eine relativ kurze Entfernung von ca. 1,2 km zur Anschlussstelle „Natbergen“ der BAB A 30.

In der Gemeinde Bissendorf hat die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in den vergangenen Jahren zugenommen. Die bestehende Nachfrage kann allerdings derzeit im Gemeindegebiet von Bissendorf nicht abgedeckt werden, da derzeit keine unbebauten Flächen innerhalb bereits erschlossener Gewerbegebiete zur Verfügung stehen, die auf dem freien Markt auch verfügbar wären.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und bislang noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar. Auch größere zusammenhängende Innenbereichsflächen, die als Gewerbegebiet entwickelt werden könnten, sind in Bissendorf nicht vorhanden.

Dessen ungeachtet bemüht sich die Gemeinde Bissendorf auch weiterhin, primär Gebäudeleerstände sowie einzelne brachliegende Grundstücke innerhalb bestehender Gewerbegebiete einer Nachnutzung zuzuführen. Allerdings sind diese Möglichkeiten flächenmäßig stark begrenzt. Auch hat die Gemeinde Bissendorf meist keine Einflussmöglichkeit auf die Vermarktung solcher Potentialflächen, da sich diese zumeist in privatem Eigentum befinden.



Ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Baugrundstücken – auch für einen Zeithorizont von mehreren Jahren – ist für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Bissendorf im Sinne einer Flächenreserve allerdings von besonderer Bedeutung. Die Schaffung von Baurecht für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe ist erforderlich, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können (und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen in andere Gemeinden zu verhindern).

## **7 Innenentwicklung**

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „*die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll*“.

Die Gemeinde Bissendorf ist grundsätzlich bemüht, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben. Auch bei der Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen nimmt die Gemeinde Bissendorf grundsätzlich so weit wie möglich auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht.

Auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen kann in Ermangelung für eine gewerbliche Entwicklung geeigneter Konversions- bzw. sonstiger ungenutzter Innenbereichsflächen mit einer Größe von mindestens rund 10 ha (Nettobauland) an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen für die dringend erforderliche gewerbliche Entwicklung ist somit momentan unverzichtbar. Insofern wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, die gewerblichen Bauflächen zu erweitern, der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der Gewerbegebietserweiterung zur Verfügung gestellt werden.

## **8 Städtebauliche Planungsziele**

Die Gemeinde Bissendorf verfolgt mit der Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplans folgende Planungsziele:

- Erschließung eines qualitativ hochwertigen Gewerbebestands, der im interkommunalen Vergleich konkurrenzfähig ist
- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im Sinne der regionalplanerisch zugewiesenen Schwerpunktaufgabe
- Festsetzung von Emissionskontingenten für eine optimierte Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke einerseits und einen ausreichenden Schallschutz für die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft andererseits

- gebietsübergreifende Gliederung der Gewerbegebiete in der Gemeinde Bissendorf hinsichtlich der Lärmemissionskontingentierung
- Schadloسة Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch zentrale Rückhaltung
- Überplanung der vorhandenen Hofstelle „Natberger Straße 1“ als Gewerbegebiet
- Eingrünung zur freien Landschaft sowie zur Bauernschaft Natbergen
- Ausbau der „Natberger Straße“ mit Wendeanlage im Osten zur Vermeidung von Lkw-Verkehr in der Ortslage Eistrup

## 9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird die Plangebietsfläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und dient insofern künftig der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Durch die festgesetzten Lärmkontingente, die unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ermittelt worden sind, erfolgt für die Gewerbegebietsflächen eine Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile. Im Bebauungsplan werden insofern für einzelne Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt, wobei die Teilflächen 02 und 04 aus dem Vorschlag in der schalltechnischen Beurteilung zusammengezogen, da hier die gleichen Emissionskontingente vorgeschlagen werden. Durch die Kontingentierung wird insofern verhindert, dass einzelne Betriebe auf Teilflächen des Plangebiets die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausschöpfen und so die beabsichtigte Nutzung der übrigen Flächen einschränken („Windhundrennen“).

Die geringste Kontingentierung erfolgt dabei im östlichen Bereich des Plangebiets; im Nahbereich zur Bauernschaft Natbergen gelten die höchsten Beschränkungen. Um die Gewerbeflächen in schalltechnischer Hinsicht optimal nutzen zu können, werden ergänzend sektorenweise Zusatzkontingente bestimmt und zugewiesen.

Laut höchstrichterlicher Rechtsprechung muss in einem intern gegliederten Baugebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO *„ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen“* (BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16). Ursächlich hierfür ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO zu wahren ist (vgl. BVerwG vom 06.05.1996 – 4 NB 16.96).

Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf führt die Emissionskontingentierung nicht grundsätzlich zur Unzulässigkeit bestimmter Arten gewerblicher Betriebe. Vielmehr können Gewerbebetriebe durch schallschützende Maßnahmen wie bauliche oder organisatorische Maßnahmen eine Überschreitung der ihnen zustehenden Kontingente am Immissionsort verhindern. Insofern lässt die Höhe der festgesetzten Emissionskontingente noch keine Aussage über die An siedlungsmöglichkeiten einzelner Gewerbebetriebe zu.

Ungeachtet dessen beabsichtigt die Gemeinde Bissendorf hier die Anwendung der Möglichkeit zur gebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, da sämtliche Teilflächen des festgesetzten Gewerbegebiets mit einschränkenden Emissionskontingenten belegt werden. Um die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung sicherzustellen, hat die Gemeinde hierbei den planerischen Willen zur Heranziehung an anderer Stelle im Gemeindegebiet festgesetzter Gewerbegebiete ohne Emissionsbeschränkung zu dokumentieren.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da sowohl im Ortsteil Schleddehausen (Bebauungsplan Nr. 11 „Kreuzbreite“) als auch im Ortsteil Wersche (Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Wersche“) rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Festsetzung von Gewerbegebieten ohne Lärmkontingentierung bestehen, in denen jeweils die Standardgröße für Betriebsgrundstücke ansiedlungsfähiger Betriebe abgebildet wird. Auch beabsichtigt die Gemeinde Bissendorf nicht, die dort bislang unbeschränkten Ergänzungsgebiete einer anderen Nutzung zuzuführen oder planerischen Beschränkungen zu unterwerfen.

Da das Plangebiet vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden soll, sind Tankstellen nicht zulässig. Tankstellen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bissendorf ausreichend vorhanden.

Speditionen sind nicht zulässig, da die Gemeinde Bissendorf langfristig ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen wie insbesondere hohen Mehrverkehr etablieren möchte, welches Betrieben der Dienstleistung und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebiets generell nicht zulässig, sondern nur als Ausnahme, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 50 m<sup>2</sup>). Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Bissendorf ausgeschlossen (insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen).

Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (= ausgeschlossen). Ursächlich hierfür ist, dass die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung bedeutet, da dann rechtliche Vorgaben zu Lärm-, Luft-, Geruchs und Lichtimmissionen (z.B. gemäß der TA-Lärm, der TA Luft, der GIRL usw.) einzuhalten sind.

Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen um zu verhindern, dass bei ihrer Ansiedlung traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von den o.g. Betrieben – insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben – erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war.

Das Preisgefüge für Grundstücke kann aus dem Gleichgewicht geraten; bodenrechtliche Spannungen können die Folge sein und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

In Kenntnis benachbarter Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordelle könnte die Ansiedlung weiterer traditioneller Gewerbebetriebe und die Vermietung und/oder der Flächenverkauf erschwert werden.

Des Weiteren sieht die Gemeinde Bissendorf im Falle der Ansiedlung von Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordellen die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, da diese Nutzungen zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche negativ Erscheinungsbild beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt, um an diesem Standort möglichst optimale und weitreichende Nutzungsoptionen für die gewerbliche Nutzung der Flächen zur Verfügung zu stellen und bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand wirtschaftlich tragfähige Ausnutzungsmöglichkeiten zu erreichen. Gleichwohl entspricht dies aus Sicht der Gemeinde Bissendorf den Nebenbestimmungen aus dem Zielabweichungsverfahren, da durch umfangreiche Eingrünung, die oberflächige Regenwasserrückhaltung der Anteil des Nettobaulands ohnehin zusätzlich reduziert wird.

Mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 wird eine eher durchschnittliche Bauvolumenentwicklung ermöglicht, die mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe korrespondiert und heute durchaus als ortsüblich bezeichnet werden kann.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 87,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich zu minimieren. Da das vorhandene Gelände im Randbereich der „Natberger Straße“ etwa auf 75,00 m über NHN liegt – und davon auszugehen ist, dass möglichst höhengleich an die Erschließungsstraße angebaut wird – kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 12,00 m realisiert werden.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist im Sinne einer optimierten Ausnutzung des begrenzten Baulandes – auf einer Grundfläche von max. 20% der Gesamtgrundstücksfläche – auch eine Gebäudehöhe von rd. 15,0 m zulässig.

Daneben sind zur Klarstellung auch Abweichungen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulässig (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

## **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächig zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (NBauO).

## **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Im westlichen Bereich des Plangebiets werden Flächen für die Verlegung eines 380 kV-Erdkabels freigehalten.

# **10 Immissionsschutz**

## **10.1 Schallimmissionen (Gewerbe und Verkehr)**

### **Gewerbliche Schallimmissionen**

Von den Gewerbegebietsflächen wirken gewerbliche Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ein.

Für die Gewerbegebietsflächen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen die im schalltechnischen Gutachten gemäß DIN 45691 errechneten Lärmkontingente festgesetzt worden, wodurch die Einhaltung der jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld sichergestellt werden kann.

Die Lärmemissionskontingentierung bietet zudem aus dem folgenden Grunde eine größtmögliche Flexibilität für Gewerbebetriebe: Der tatsächliche Schalleistungspegel kann um das Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch die Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt.

Die räumlich differenzierte Abstufung unterschiedlicher Lärmemissionskontingente wird deshalb getroffen, um in den Bereichen, die den vorhandenen Wohngebäuden am nächsten liegen, stärkere Einschränkungen zu erzielen. Gleichzeitig sollen in den Bereichen, die weiter von vorhandener Wohnbebauung entfernt sind, geringere Einschränkungen der zulässigen Schallimmissionen erzielt werden. Die Gemeinde Bissendorf verfolgt mit dieser differenzierten Gliederung des Gewerbegebiets das Planungsziel, gewerbliche Baugrundstücke für Betriebe mit unterschiedlichem Emissionsverhalten bereitstellen zu können.

Um die Gewerbeflächen aus schalltechnischer Hinsicht noch besser nutzen zu können, werden sektorenweise Zusatzkontingente bestimmt und zugewiesen. Für jeden Sektor wird ein Zusatzkontingent so bestimmt, dass für alle untersuchten Immissionsorte in dem Sektor folgende Gleichung erfüllt ist: Zusatzkontingent = Planwert – Immissionskontingent. Dabei ent-

spricht der Planwert dem zulässigen Orientierungswert abzüglich der Vorbelastung am betreffenden Immissionsort und das Immissionskontingent dem Beurteilungspegel ohne Zusatzkontingent.

Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte – gegebenenfalls durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen – nachzuweisen.

### **Verkehrliche Schallimmissionen**

Sowohl von der „Lüstringer Straße“ (K 321) im Westen als auch von der „Natberger Straße“ im Süden gehen verkehrliche Schallemissionen aus.

Die Orientierungswerte aus der DIN 18005 werden innerhalb des Plangebiets ausschließlich durch verkehrliche Schallimmissionen von der „Natberger Straße“ überschritten; „Lüstringer Straße“ (K 321) befindet sich in ausreichender Entfernung. Da die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der auszubauenden „Natberger Straße“ einen ausreichenden Abstand einhalten, kann auf Festsetzungen zum Schutz von Büroräumen und/oder Betriebsleiterwohnungen verzichtet werden.

## **10.2 Landwirtschaftliche Immissionen (Tierhaltung)**

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

Da sich unmittelbar westlich des Plangebiets ein Betrieb mit emissionsrelevanter Tierhaltung befindet (Rinderhaltung), ist eine gutachtliche Stellungnahme erstellt worden. Im Gutachten wird nachgewiesen, „*dass die vorhandene Geruchsbelastung der geplanten Ausweisung als Gewerbegebiet nicht entgegensteht*“ (s. Anlage). Zudem wurde nachgewiesen, dass der angedachte Ausbau der besagten Hofstelle nicht durch das Planvorhaben behindert wird.

## **11 Erschließung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der „Natberger Straße“, die im Abschnitt des hier anstehenden Bebauungsplans bislang nicht endausgebaut ist. Ausschließlich die Einmündung der Natberger Straße in die „Lüstringer Straße“ ist bereits ausreichend für gewerblichen Schwerlastverkehr dimensioniert.

Die Gemeinde Bissendorf beabsichtigt, bei der künftigen Straßenraumaufteilung einen abgesetzten Fuß- und Radweg anzulegen, um die Radwegeverbindung zu erhalten. Auf die Anlegung von Lkw-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wird verzichtet. Aufgrund der Nähe zur BAB A 30 bleibt zu befürchten, dass die Stellplatzmöglichkeiten für Lastkraftwagen dann

auch von Verkehrsteilnehmern der Autobahn genutzt werden. Darüber hinaus sind auch Verunreinigungen zu befürchten. Bei der Veräußerung der Grundstücke oder der Erteilung der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Stellplätze für anliefernde Lkw auf den Baugrundstücken zu den entsprechenden Zeiten in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Der Schwerlastverkehr soll ausschließlich in westlicher Richtung zur „Lüstringer Straße“ (K 321) verkehren, um die Ortslage Eistrup vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu bewahren. Insofern ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für Lastzüge erforderlich (einschließlich Freihaltezone).

Die Gemeinde Bissendorf hat eine Verkehrsprognose erarbeiten lassen, wonach der durchschnittliche tägliche Verkehr um rund 670 Lkw-Fahrten und rund 2.430 Pkw-Fahrten durch die gesamte Gewerbeentwicklung „Natberger Feld“ ansteigt (= ca. 20 ha gewerbliche Baufläche). Der hier anstehende Bebauungsplan sieht nördlich der „Natberger Straße“ die Erschließung von Gewerbegebietsflächen zur Größe von knapp 10 ha vor (= etwa die Hälfte der Gesamtentwicklung).

Laut Verkehrsprognose werden rund 30 % der zusätzlichen Lkw-Verkehre über die „Lüstringer Straße“ (K 321) in nördlicher Richtung verkehren (= dies entspricht etwa 200 Lkw/24h). Der überwiegende Lkw-Mehrverkehr von rund 70 % wird in südlicher Richtung zur AS „Natbergen“ verkehren (= dies entspricht etwa 470 Lkw/24h). Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf kann das vorhandene Straßennetz im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets den prognostizierten Mehrverkehr durch Lkw bewältigen. (s. Anlage)

## **11.2 Technische Erschließung**

### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt.

Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen dieses Verfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet „Düstrup-Hettlich“ mit dessen Verordnung vom 20.11.1993 ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der

anfallenden Oberflächenabflüsse nur auf unbelastete Dachflächen beschränkt. Dies ist durch entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Für die Oberflächenabflüsse von den Verkehrsflächen ist im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets, wie in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung dargelegt, eine Sammlung und Ableitung über Regenwasserkanalisationen und Grabenprofilen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Nähere Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen (s. Anlage).

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mittels Druckrohrleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Ortslage Eistrup.

### **Abfallbeseitigung**

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung des Hausmülls erfolgt über die örtliche Müllabfuhr; etwaige Sonderabfälle sind gesondert zu entsorgen.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Da die Ausbildung des geplanten Regenrückhaltebeckens als Löschwasserteich insbesondere aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ausscheidet, werden an der „Natberger Straße“ - wie mit der Brandschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück abgestimmt - unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mindestens 192 m<sup>3</sup> auf öffentlichen Flächen errichtet. Die Löschwasserbehälter sind daher zu jeder Tages- und Jahreszeit unmittelbar erreichbar.

Ergänzend dazu wird die abhängige Löschwasserversorgung durch Verlegung eines ausreichend dimensionierten Trinkwassernetzes gewährleistet.

## **12 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass „die unvermeidbaren Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Eingrünung des Gewerbegebietes, Begrenzung der Gebäudehöhe usw.) zumindest reduziert werden [können]. Die verbleibenden [unvermeidbaren] Beeinträchtigungen werden über externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert.“ (s. Anlage)



## 12.2 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“*. Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

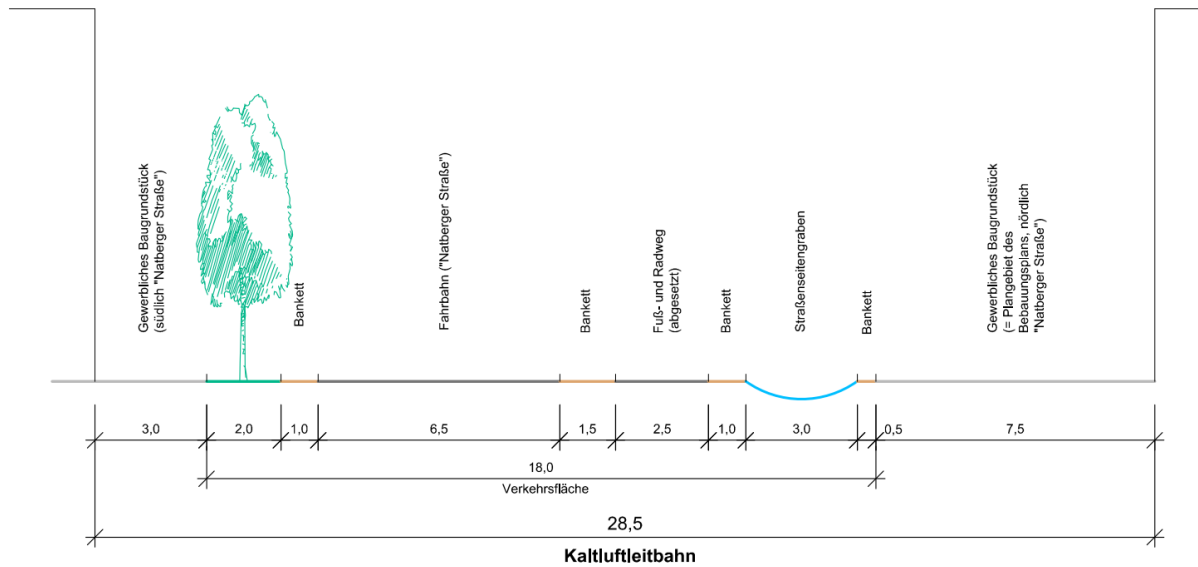
Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, zusammenhängende Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen, der Vorrang eingeräumt.

Das Plangebiet setzt sich primär aus Acker- und Grünlandflächen zusammen, die laut Klimanalysekarte der Stadt Osnabrück vom März 2017 auf das Stadtgebiet von Osnabrück ausgerichtete Ventilations- und Kaltluftleitbahnen speisen. Hier überfließende und entstehende Kaltluft fließt Richtung „Rosenmühlenbach“ und „Hase“ und trägt zur Kaltluftversorgung der Frischluftleitbahn „Haseauen“ und „Güterbahnhof“ bei. Die Hauptfließrichtung ist Norden.

Um den Abfluss der im Umfeld des Änderungsbereichs produzierten Kaltluft in Richtung des „Rosenmühlenbachs“ und dann in die Haseauen weiterhin sicherzustellen, ist entlang der „Natberger Straße“ ein vollständig von Bebauung freizuhaltender Korridor mit einer Breite von mindestens 25 m vorgesehen.

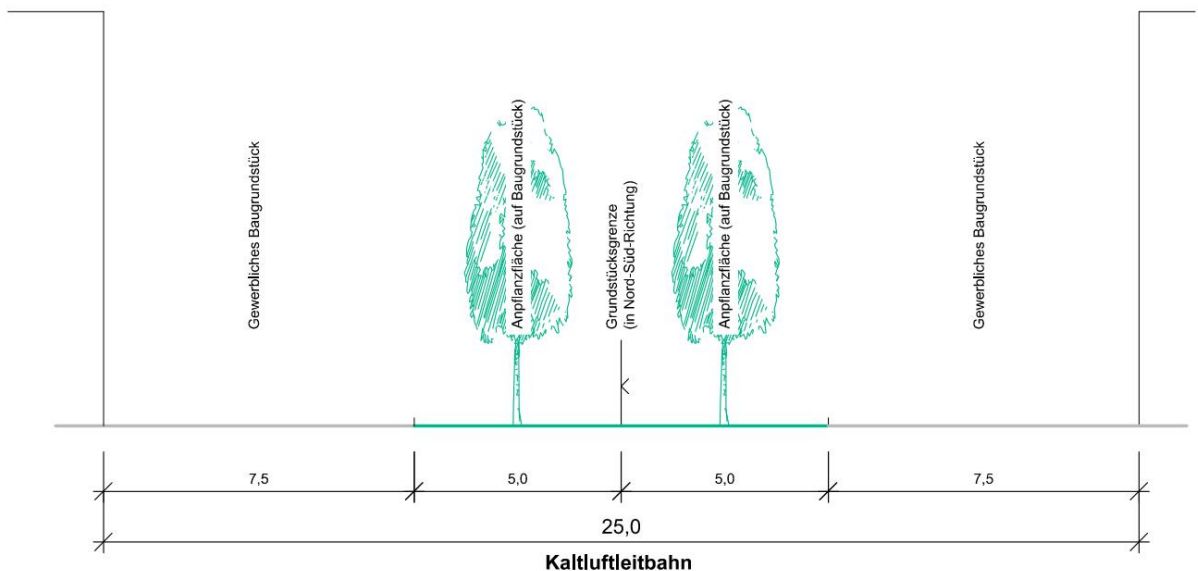
Die vorgesehene Breite folgt den Empfehlungen von Hupfer und Kuttler zur Bestimmung einer klimaökologisch wirksamen Breite von Luftschneisen („Witterung und Klima“, S. 414), wonach die Orientierung an einem Längen-/Breitenverhältnis von 20:1 angeraten wird. Bei einer geplanten Ausdehnung der gewerblichen Baufläche von ca. 500 m in Ost-West-Richtung stellt somit ein 25 m breiter Kaltluftkorridor eine klimaökologische Wirksamkeit sicher.

Innerhalb dieses Korridors werden neben der Straße auch ein Straßenseitengraben, ein separater Geh- und Radweg sowie ein Pflanzstreifen und die erforderlichen Abstandsflächen auf den Baugrundstücken angeordnet:



### Querschnitt der geplanten Straßenraumaufteilung an der „Natberger Straße“ (ohne Maßstab)

Ergänzend ist im Falle einer Aufteilung der gewerblichen Baufläche in mehrere Baugrundstücke an den künftigen in Haupttrichtung Nord-Süd verlaufenden Grundstücksgrenzen auf jeder Seite der Grenze ein Pflanzstreifen in einer Breite von 5,0 m anzulegen. Von diesem Pflanzstreifen muss die Bebauung wiederum jeweils einen Abstand von 7,5 m einhalten; innerhalb dieses Bereichs dürfen auch keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Insgesamt kann hier somit auch ein klimaökologisch wirksamer Kaltluftkorridor mit einer Breite von 25 m entstehen.



### Querschnitt in Ost-West-Richtung im Falle einer Aufteilung in mehrere gewerbliche Baugrundstücke (ohne Maßstab)

### 12.3 Grünordnung

Der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen der Flächen im Umfeld des Plangebiets wird im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans - entsprechend der Nebenbestimmungen aus dem Zielabweichungsverfahren sowie der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans - insbesondere durch Festsetzungen zu Durch- und Eingrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Eingrünung an den Plangebietsgrenzen mittels geschlossener Sichtschutzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern sowie einer Reihe aus großkronigen Bäumen als Überhältern bewirkt eine Abschirmung des gewerblichen Baugebiets gegenüber der freien Landschaft und den umliegenden Siedlungsflächen sowie einer Minderung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild. Auch zu den südlich angrenzenden Flächen ist eine Eingrünung mittels Gehölzpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an den Plangebietsrändern sind ausreichend dimensioniert, um hier neben der Eingrünung zusätzlich auch die erforderlichen Entwässerungsgräben nebst Unterhaltungstreifen sowie einen Gewässerrandstreifen am „Vossgraben“ anordnen zu können.

Die gleichmäßige Begrünung der Stellplatzanlagen für Pkw werten das Siedlungsbild auf und tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei.

### 12.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung erstellt worden. Im Rahmen der Bilanzierung wird festgestellt, dass die Maßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren. (s. Anlage)

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffs- und Ausgleichswert wird deutlich, dass im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans ein rechnerisches Kompensationsdefizit von rund 53.000 Werteinheiten (WE) verbleibt. Hierbei ist berücksichtigt, dass der Trassenkorridor für ein 380 kV-Erdkabel erst dann bebaut werden dürfte, sofern sich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die 380 kV-Leitung eine anderweitige Trassenführung außerhalb des Plangebiets ergibt; weitergehende Ausführungen sind dem Kapitel „Höchstspannungsnetz“ zu entnehmen.

Hierfür stehen geeignete externe Kompensationsflächen innerhalb der Gemeinde Bissendorf zur Verfügung (siehe nachstehende Tabelle):



## **12.5 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist – als Bestandteil des Umweltberichts – ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände über Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden kann (s. Anlage). Um Störungen und Schädigungen betroffener Brutvogel- und Fledermausarten zu vermeiden, sind spezifische Maßnahmen mit Regelungen zur Baufeldräumung und zum Gebäudeabbruch erforderlich.

## **12.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bissendorf in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

## **13 Abschließende Erläuterungen**

### **13.1 Höchstspannungsnetz**

Für das Plangebiet bestehen seitens der Amprion GmbH konkrete Planungsabsichten für eine 380-kV-Kabeltrasse. Es ist nach dem derzeitigen Planungsstand nicht auszuschließen, dass sich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ein Trassenkorridor innerhalb des Plangebiets ergeben könnte. Deshalb ist im Rahmen eines ersten Abstimmungstermins am 12.06.2019 mit Vertretern der Amprion GmbH vereinbart worden, dass bis auf weiteres ein Korridor von 50 m am westlichen Rand des Plangebiets zur Realisierung der geplanten Erdverkabelung von Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhalten ist.

Dies erfolgt im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplanverfahrens durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Amprion zu belastenden Flächen in einer Breite von insgesamt 25 m sowie von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (für den Schutzstreifen in einer Breite von insgesamt 50 m). Der Schutzstreifen ist an die konkretisierte Trassenplanung angepasst worden. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist ausschließlich die Verlegung eines 380 kV-Erdkabels zulässig.

Um den Eingriff zu reduzieren, ist die von Bebauung freizuhaltende Fläche mittels Ausbringung einer Gras- und Rasensaatmischung als Grünland zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger.

Sollte sich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die 380 kV-Leitung per Beschluss eine anderweitige Trassenführung außerhalb des Plangebiets ergeben, wird mittels bedingender Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung dieses Teilbereichs ermöglicht.

Für diesen Fall wird durch den Bebauungsplan ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verursacht, der außerhalb des Plangebiets auszugleichen ist (11.044 Werteinheiten). Der Ersatz des zusätzlichen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gemäß § 9

Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Kompensationsflächenpools „Frickenschmidt“ in der Gemarkung Himbergen, Flur 2, Flurstück 29 (Fläche 1 im oben stehenden Übersichtsplan zu den externen Kompensationsflächen).

## 13.2 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Januar 2019) befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets sowohl eine Altablagerung (Gefährdungspotential: Altlast) als auch ein Altstandort „Lüstringer Straße 27“ (Gefährdungspotential: Altlastverdacht).

Die Altablagerung „Natberger Egge“ (Altlastenkatasternummer 459.012.4014) ist aus der Verfüllung eines großen und tiefen Kalksteinbruches hervorgegangen, wobei überwiegend Bau-schutt, Straßenaufbruch, Bodenaushub und Stahlwerksschlacken, vereinzelt aber auch Haus-müll, abgelagert worden sind. Seit etwa 2005 ist ein Großteil der Fläche rekultiviert und wird forstwirtschaftlich genutzt.

Aus dem Verfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans liegt eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung „Natberger Egge“ von 2011 vor, die zu folgen-dem Fazit gelangt: *„Im Rahmen der auf verbal-argumentativer Weise durchgeführten Gefähr-dungsabschätzung für die Altablagerungsfläche "Natberger Egge" ist eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze und Bodenluft nicht abzuleiten, bzw. waren die Wirkungspfade im Hinblick auf den östlich gelegenen Änderungsbereich 29.1 des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann aufgrund der überwiegend nördlichen gerichteten Grundwasserfließrich-tung ebenfalls nicht abgeleitet werden.“* (s. Anlage)

Da der Gemeinde Bissendorf auch keine Auswirkungen des benachbarten Altstandorts be-kannt sind, stehen einer baulichen Nutzung des Plangebiets keine Altlastenbelange entgegen- stehen.

Grundsätzlich gilt allerdings, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädli-che Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

## 13.3 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Der Speicher der ehemaligen Hofanlage „Natberger Str. 1“ ist in der Denkmalliste des Landkreises Osnabrück als Einzeldenkmal verzeichnet. Der Speicher ist als zweigeschossiger Putzbau unter Satteldach errichtet (Fachwerk) und im Türsturz auf 1797 datiert. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich zu beachten.

Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf stehen sowohl die Festsetzung eines Gewerbegebiets als auch die überbaubaren Grundstücksflächen den Denkmalschutzbelangen nicht entgegen und insofern wird durch den hier anstehenden Bebauungsplan keine unzulässige Konfliktlage begründet.

Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf bestehen keine Anhaltspunkte für einen erhöhten Veränderungsdruck und insofern eine Gefährdung des vorhandenen Baudenkmals, da sich der Speicher innerhalb einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle befindet, die heute bereits gewerblich genutzt wird. Zudem weist die Gemeinde Bissendorf daraufhin, dass der Speicher heute schon durch die umliegende Bebauung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar ist und sich zudem in einem stark vernachlässigten Zustand befindet.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz sieht im Übrigen keine zwingend einzuhaltenden Mindestabstände zu Baudenkmalern vor. Auch ist eine angemessene Gestaltung der Umgebung des Baudenkmals aus Sicht der Gemeinde Bissendorf gut mit einer gewerblichen Entwicklung vereinbar. Vielmehr kann die Erhaltung des stark beeinträchtigten Baudenkmals durch die Einbeziehung in eine gewerbliche Entwicklung gegenüber dem derzeitigen Zustand vermutlich nachhaltiger als bislang gesichert werden.

Insgesamt sind den Denkmalschutzbelangen aus Sicht der Gemeinde Bissendorf durch die bereits erfolgte nachrichtliche Eintragung als Baudenkmal genüge getan. Im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Erhalt des Speichers ggf. durch etwaige Auflagen zu konkretisieren.

### Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen bedeckt (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung). Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

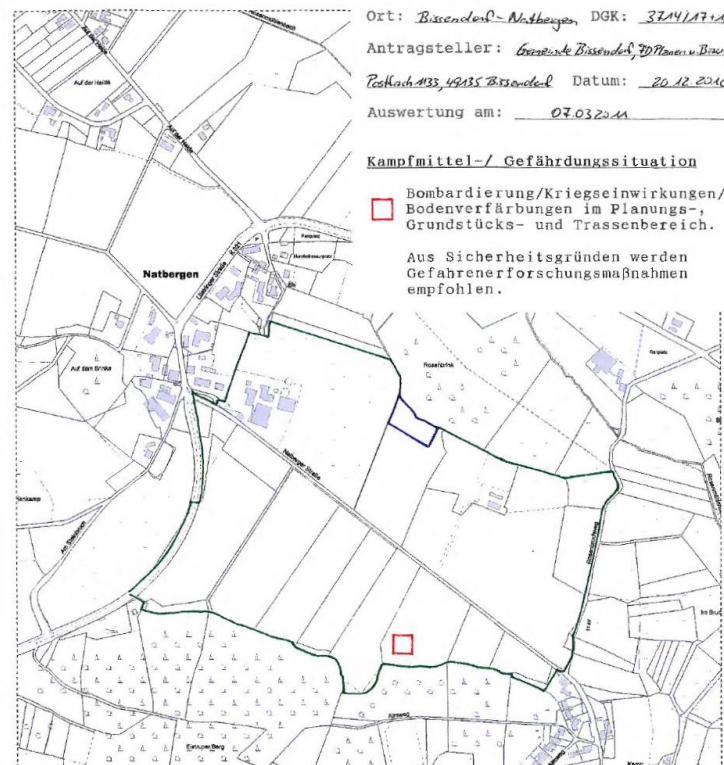
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 13.4 Kampfmittel

**Kampfmittelräumkataster**  
 Zentrale Polizeidirektion Maßstab 1 : 7500  
 PD Osnabrück BA-Nr.: OS 1028  
 Ort: Bissendorf-Natbergen DGK: 324/17148  
 Antragsteller: Gemeinde Bissendorf, Planungs- u. Bauamt  
 Pofach 433, 49435 Bissendorf Datum: 20.12.2010  
 Auswertung am: 07.03.2011

**Kampfmittel-/ Gefährdungssituation**

Bombardierung/Kriegseinwirkungen/  
 Bodenverfärbungen im Planungs-,  
 Grundstücks- und Trassenbereich.  
 Aus Sicherheitsgründen werden  
 Gefahrenerforschungsmaßnahmen  
 empfohlen.



**Kampfmittel-/ Gefährdungssituation**

Keine Aussage über den Planungs-,  
 Grundstücks- und Trassenbereich  
 möglich, da der Bereich damals  
 bewaldet bzw. durch  
 Strauchbewuchs oder Schattenwurf  
 von Bäumen nicht einsehbar war.

**Kampfmittel-/ Gefährdungssituation**

Auf den uns zur Verfügung stehen-  
 den Luftbildern ist keine Bombar-  
 dierung im Planungs-, Grundstücks-  
 und Trassenbereich erkennbar.

Herausgeber: Zentrale Polizeidirektion  
 Quelle: Auszug aus dem Geoinformations- und Katastermanagement © 2011  
 LGL

Im Ergebnis einer durchgeführten Luftbilddauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bissendorf mit Schreiben vom 15.03.2011 festgestellt, dass „die Aufnahmen [...] eine Bombardierung im Planungsbereich [= gesamter Änderungsausschnitt 29.1 - Anm. d. Verf.]“ zeigen.

Die Fläche mit Verdacht auf Bombenblindgänger befindet sich allerdings etwa 250 m süd-östlich des Plangebiets des hier anstehenden Bauungsplans befindet.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 13.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Düstrup-Hettlich“ (nordöstlicher Rand der weiteren Schutzzone III). Um den vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung Düstrup-Hettlich vom 20.11.1993 weitergehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Die Festsetzungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

Auf die weiteren Verbots- und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung, insbesondere hinsichtlich baulicher Anlagen, Bodeneingriffen und dem Umgang mit



wassergefährdenden Stoffen im Schutzgebiet wird hingewiesen. Eine Nutzung von Erdwärme ist im Wasserschutzgebiet „Düstrup-Hettlich“ verboten.

Die Gemeinde Bissendorf hat der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung folgend die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Beeinflussung der Grundwasserneubildung für das westlich gelegene Wasserwerk Düstrup-Hettlich durch die geplanten Baumaßnahmen ist [...] nicht zu erwarten [ist]“ (s. Anlage), sofern eine Versickerung unbelasteter Oberflächenabflüsse von Dachflächen vorgesehen wird. Die im hydrogeologischen Gutachten vorgeschlagene Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wird durch eine textliche Festsetzung berücksichtigt.

Ein Antrag auf Genehmigung des hier anstehenden Bebauungsplans nach der Schutzgebietsverordnung ist mit Schreiben vom ..... bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück gestellt worden. Die Genehmigung ist mit Schreiben vom ..... erteilt worden.

### 13.6 Bodenordnung und Realisierung

Für die Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung wird über einen Erschließungsträger vorgenommen, der Grunderwerb erfolgt im Rahmen des freihändigen Grundstücksverkehrs.

### 13.7 Erschließungskosten

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger/Treuhänder in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt.

### 13.8 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	12,95 ha
2.	Erschließung einschl. Löschwasserstelle	9 %	1,23 ha
3.	Eingrünung	14 %	1,79 ha
4.	Regenwasserrückhaltung	6 %	0,80 ha
5.	Nettobauland (GE-Gebiet)	71 %	9,13 ha

## 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Bissendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-11-19

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Für die Gemeinde Bissendorf

Bissendorf, .....

.....  
Bürgermeister