

Bebauungsplan Nr. 95 "Südlich Keilerwirt"

- frühzeitige Beteiligung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB





Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur Straßenbau · Verkehr Landschaftsplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

		31	ene
	I.	Begründung	1
	1.	Rechtsgrundlagen	1
	2.	Geltungsbereich	1
	3.	Verfahren	1
	4.	Planungsanlass, -ziele	1
	5 .	Rahmenbedingungen	4
	5.7 5.8 5.9	Sonstige Plangrundlagen	4 6 6 7 7 7 8 8 8 9
	6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
	6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen Verkehrsflächen, Erschließung Bauverbotszone entlang der Niedersachsenring (L 94) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) Schallimmissionsschutz Pflanzerhalt/Pflanzgebote Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	9 11 11 13
4	7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
	7.1	Werbeanlagen	22
	8.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	23
	8.1 8.2 8.3		23 23 25
	9.	Berücksichtigung der Umweltbelange	25
	10.	Flächenbilanz	25
	II.	Umweltbericht Fehler! Textmarke nicht definie	ert.
	III.	Verfahrensvermerk	24

Anlagen:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 95: "Südlich Keilerwirt"

Stadt Dissen am Teutoburger Wald, Bebauungsplan Nr. 95 "Südlich Keilerwirt", Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 21-095-02, Stand 29.09.2021

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme mit Anlagen, Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, Osnabrück, 26.04.2017 inkl. Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Dr. E. Horsthemke, Bad Iburg, 23.02.2017 (Anlage 3)

Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) zum Bebauungsplan Nr. 92 "Keilerwirt" (Stadt Dissen aTW), BMS-Umweltplanung, Osnabrück, Juni 2017



I. Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. 2012), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBI. S. 107) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBI. I S. 2240) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. 2010, 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBI. S. 111) geändert worden ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95: "Südlich Keilerwirt" liegt in der Stadt Dissen aTW, östlich der Autobahn A 33 und westlich des Niedersachsenrings (L94). Er umfasst dort die Flurstücke 106/30, 107/1, 108/2 und 109/6 sowie in Teilen 107/6 der Flur Nr. 10, Gemarkung Erpen. Das Plangebiet ist geprägt durch eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche, die sich westlich des Kreisels zwischen dem im Südosten verlaufenden Niedersachsenring (L94) und dem nördlich gelegenen Straßenstich der gemeindlichen Osnabrücker Straße befindet, sowie eine mit einem Wohnhaus und anschließenden Geschäftsgebäude bebaute Fläche, die sich im Nordwesten anschließt. Entlang der nordwestlichen und südlichen Grenze des Plangebiets besteht Streubebauung mit Wohnnutzung.

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 "Südlich Keilerwirt" ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,754 ha.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 I und § 4 I BauGB aufgestellt. Folglich wird für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 IV durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a III 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt.

4. Planungsanlass, -ziele

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung des unmittelbar nördlich angrenzenden, in Bebauungsplan Nr. 92: "Keilerwirt" festgesetzten Gewerbegebietes. Ziel des Bebauungsplans Nr. 95 ist die Ausweisung von weiteren



Flächen zur Gewerbeansiedlung einschließlich Umnutzung des Gebäudes eines leerstehenden Bekleidungsgeschäftes.

Gewerbliche Flächen für Dienstleistungsbetriebe können zurzeit von der Stadt nicht in ausreichendem Maße angeboten werden. Eine Fläche für eine perspektivisch zeitnahe gewerbliche Entwicklung dieser Art bietet sich westlich des *Niedersachsenrings* (*L 94*) und südlich der gemeindlichen *Osnabrücker Straße* an. Diese Fläche ist zurzeit unbebaut und wird als intensiv bewirtschaftetes Weideland genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet bereits an vergleichbare gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 92: "Keilerwirt") an. Aufgrund der Nähe zur Autobahnabfahrt Dissen/Bad Rothenfelde sowie zum *Niedersachsenring* (*L 94*) ist dieser Standort für eine gewerbliche Weiterentwicklung gut geeignet.

Die Stadt Dissen aTW plant an dem Standort die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes zur Entwicklung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie kleineren Handwerksbetrieben. Großformatige Lagerhallen, Speditionen etc. sollen an anderer Stelle im Stadtgebiet Ansiedlungsmöglichkeiten finden. Nördlich des Plangebietes hat sich ein Ingenieurbüro angesiedelt. Folglich wird analog zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 92: "Keilerwirt" ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) im Plangebiet ausgewiesen, welches nur mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 6 II BauNVO zulässt und dadurch das zulässige Nutzungsspektrum einschränkt. Die Stadt verfolgt mit dieser Gewerbepolitik die planerische Absicht, produzierendes Gewerbe, Speditionsgewerbe etc. von Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu trennen, um so eine sogenannte "Adressbildung" am neuen Standort mit zeitnaher Flächenverfügbarkeit zu ermöglichen. Aus diesem Grund scheiden auch Grundstücke in anderen Gewerbegebieten der Stadt Dissen aTW für die hier gewünschte städtebauliche Entwicklung aus.

Im Westen des Plangebietes soll für das bestehende Gebäude eines ehemaligen Bekleidungsgeschäftes eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Der östliche Teilbereich soll ebenfalls zeitnah einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Da eine gewerbliche Nutzung von Außenbereichsflächen nicht nach § 35 BauGB privilegiert ist, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans städtebaulich erforderlich.

Die Stadt erachtet es als notwendig, Dienstleistungsunternehmen mit Bedarf an repräsentativen Büroflächen bewusst an einem anderen Standort anzusiedeln als in von Lagerhallen und Produktionsstätten geprägten Gewerbegebieten, um diesen konkurrenzfähige Flächen mit positiver Wirkung auf Kund:innen und Besucher:innen zu bieten. Gerade vor dem Hintergrund, dass andere Kommunen ebenfalls eine solche gewerbliche Trennung vornehmen, ist die Ausweisung derartiger gewerblicher Flächen in dem Plangebiet erforderlich, um im Wettbewerb mit anderen Kommunen nicht zurückzufallen und die Stadt Dissen aTW wirtschaftlich weiterentwickeln zu können.

Somit wird in Bebauungsplan Nr. 95 der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 92, wie ursprünglich bereits bei Aufstellung in 2017 vorgesehen, in Richtung Süden fortgeführt und eine geordnete gewerbliche sowie städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sichergestellt.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 V BauGB / Bodenschutz gem. § 1a II BauGB

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a II BauGB fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem



Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahr 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 V BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher land- oder fortwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Insofern entsteht ein Zielkonflikt hinsichtlich des Bodenschutzes und der hier geplanten zusätzlichen Versiegelung im Außenbereich, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes aus Bebauungsplan Nr. 92: "Keilerwirt" in Richtung Süden zu erwarten ist. Denn im östlichen Teil des Geltungsbereichs sollen zusätzliche gewerbliche Flächen für eine perspektivisch zeitnahe Entwicklung auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen werden.

Neben der Neuausweisung von Gewerbe auf bisher unbebauten Flächen wird im westlichen Bereich im Zuge dieser Neuaufstellung jedoch die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung der dort bestehenden Bebauung geschaffen und eine Neuausweisung von zusätzlichen gewerblichen Flächen im Außenbereich vermieden. Der dortige Gebäudebestand, in dem ehemals ein Bekleidungsgeschäft ansässig war, steht seit Jahren leer und droht zu einer Bauruine zu werden, welche gegebenenfalls Vandalismus anziehen und damit den gesamten Gewerbestandort schaden könnte. Die Stadt erachtet daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 einschließlich der zusätzlichen Neuausweisung von Außenbereichsflächen als notwendig, um eine baldige geordnete Gewerbeentwicklung zu ermöglichen und über die verfügbaren unbebauten Flächen auch den Gebäudebestand für Interessenten attraktiv zu machen. Diese Lösung der Gewerbegebietsentwicklung dürfte einer zusätzlichen Neuausweisung von Flächen im Außenbereich an einem anderen Standort vorzuziehen sein.

Zudem ist festzuhalten, dass die Stadt Dissen aTW derzeit im Innenbereich nicht über Flächen verfügt, die rasch einer neuen gewerblichen Entwicklung zugänglich gemacht werden können. Das Areal der ehemals im Stadtkern ansässigen Firma Homann Feinkost GmbH steht aufgrund des hohen immissionsschutzrechlichen Konfliktpotenzials und der angestrebten städtebaulichen Transformation für eine gewerblich-industrielle Nutzung absehbar nicht zur Verfügung. Zur Zeit befindet sich das Areal in der informellen, konzeptionellen Planungsphase; die Art der Nachnutzung ist nicht abzusehen und der Zeitrahmen schwer einzuschätzen.

Daher wird Bebauungsplan Nr. 95 am südöstlichen Gewerbegebietsrand aufgestellt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von eingeschränkt gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen, dabei jedoch den Außenbereich und die Landschaft nicht über Gebühr zu belasten. Das Plangebiet eignet sich für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der Vorbelastung der Fläche innerhalb der Verkehrsachsen und der verkehrsbegünstigten Lage des Standortes zur Autobahn BAB A 33 sowie zur Straße Niedersachsenring (L 94) Die Anbindung an die nahe Autobahnauffahrt, die Landestraße sowie eine Kreisstraße bedeuten eine enge Verknüpfung mit dem regionalen wie überregionalen Verkehrsnetz, welche die Anfahrtswege minimiert und die Verkehrsbelastung aus dem dicht besiedelten Stadtkern von Dissen aTW heraushält.

Die überregionalen Verkehrswege begrenzen und definieren deutlich das Plangebiet, sodass eine bauliche Entwicklung nur innerhalb dieses begrenzten Gebietes denkbar und gewünscht ist. Die insuläre Lage verhindert, dass hier der Startschuss für eine weitere Siedlungsentwicklung auch jenseits der begrenzenden Verkehrsflächen gelegt wird. Sowohl Autobahn als auch die auf einem Damm verlaufenden Straßen Osnabrücker Straße (K 347) und Niedersachsenring (L 94) stellen eine



Zäsur dar, über welche hinaus eine Entwicklung nicht zu legitimieren wäre. Auch aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplans im Außenbereich an dieser Stelle als städtebaulich vertretbar angesehen.

Nördlich des Geltungsbereichs sind mit einem Catering- und Restaurantunternehmen sowie einem Ingenieurbüro bereits Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 soll diese bestehenden Nutzungen südlich der Osnabrücker Straße organisch fortführen. Es existieren derzeitig keine anderen verfügbaren Gewerbeflächen für die gewünschten Ansiedlungen im Stadtgebiet; zudem ist auch der überwiegende Teil der ausgewiesenen Gewerbeflächen südlich der A33 bereits vorgemerkt.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im bisher gültigen Flächennutzungsplan bereits als *gewerbliche Bauflächen (G)* dargestellt. Diese Ausweisung wird somit auf Ebene dieser Bauleitplanung fortgeführt.

Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung integriert der § 1 V BauGB seit der Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende, abwägungsrelevante Bedeutung. Nach der sog. Klimaschutzklausel des § 1a V BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bebauungsplan Nr. 95 beinhaltet verschiedene konkrete Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen: So ist vorgesehen, dass PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen mit mindestens einem großkronigen Laubbaum je fünf angefangener Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen sind. Durch die beschattende wie auch die luftfilternde Wirkung der Laubbäume entfaltet das Pflanzgebot einen positiven Einfluss auf die siedlungsklimatische Situation im Gewerbegebiet, zumal sich die mikroklimatische Lage durch die zusätzliche Verdichtung auf einer ehemaligen Grünfläche geringfügig verschlechtern wird.

Daneben wird die Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Carports, oberirdischen Garagen sowie Nebengebäuden festgesetzt, die ebenfalls der Verbesserung des Mikroklimas dient, indem ein Lebensraum für Pflanzen und Insekten geschaffen, die Wasserretention auf dem Gelände verbessert und Kühleffekte dank Verdunstung des gespeicherten Wassers erzielt werden.

Des Weiteren wird auf den geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude die Bestellung von mindestens 50% der Fläche mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen festgesetzt. Zudem wird auf die in § 32a NBauO festgesetzte Solarpflicht für neue Gebäude hingewiesen, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

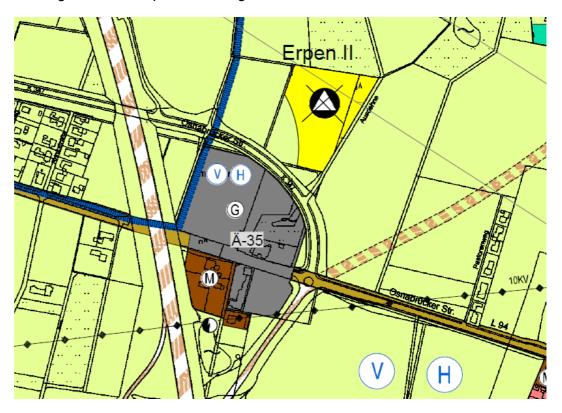
Die Fläche ist derzeit insgesamt als von Streubebauung geprägter Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu werten, sodass auf dieser Fläche ausschließlich



privilegierte bzw. teilprivilegierte Nutzungen zulässig sind. Das Ziel der Stadt Dissen aTW ist hier, Bauland für gewerbliche Nutzungen zu schaffen sowie eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes an der *Osnabrücker Straße Nr. 50* und *50a* zu ermöglichen. Eine derartige gewerbliche Entwicklung ist im Außenbereich unzulässig. Somit ist die Aufstellung eins Bebauungsplanes erforderlich, um die Flächen einer zeitnahen baulichen Entwicklung nach den oben beschriebenen Zielen zuzuführen. Zugleich wird mit dieser Planung der unmittelbar nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 92: "Keilerwirt" in Richtung Süden fortgeführt.

5.1.1 <u>Flächennutzungsplanung</u>

Der Flächennutzungsplan stellt für die Stadt Dissen aTW die gesamtstädtische Entwicklung dar und weist für den Geltungsbereich im Wesentlichen eine *gewerbliche Baufläche (G)* gemäß § 1 l Nr. 3 BauNVO aus. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein *eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)* festgesetzt. Folglich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daneben liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im gültigen Flächennutzungsplan innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Heilquellenschutzgebiet.



Auszug FNP, Stand: Juli 2021

5.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (2004) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar.



5.2 <u>Schutzgebiete/-festsetzungen</u>

5.2.1 <u>Naturschutzrechtliche Schutzgebiete/-festsetzungen</u>

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura-2000-Gebiete im Sinne des Kapitel 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung. Das Landschaftsschutzgebiet OS 49 "Teutoburger Wald" (Pufferzone) befindet sich in etwa 600 m Entfernung nördlich des Planbereichs. Außerdem grenzt der Geltungsbereich im Norden an den äußersten Randbereich des Naturparkes "Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita".

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura-2000-Schutzgebietsnetzes befindet sich in einer Entfernung ≥ 1,5 km nördlich zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei um das großflächige FFH-Gebiet DE3813-331 "Teutoburger Wald, Kleiner Berg", dass sich nordwestlich bis nordöstlich der Ortslage Dissen aTW erstreckt. Das FFH-Gebiet wird geprägt durch Waldgebiete auf Kalkgestein mit großflächigen Waldmeister-Buchenwäldern unterschiedlicher Ausprägung, vielfach durchsetzt von Fichtenforsten, und stellt das größte Buchenwaldgebiet im westlichen Niedersachsen dar. Der Schutzzweck begründet sich in Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen (Erlen-Eschenwälder und Kalktuff-Quellen) und Vorkommen der FFH-Arten Groppe, Bachneunauge, Teichfledermaus und Großes Mausohr. Aufgrund der Entfernung und der Wirkfaktoren der Planung sind negative Auswirkungen auf Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

5.2.2 <u>Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete</u>

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete im Sinne der §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

5.2.3 <u>Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete</u>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde, Schutzzone V, und innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Dissen – Bad Rothenfelde, Schutzzone IIIA.

Planungen von Bauvorhaben sind rechtzeitig mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

5.2.4 <u>Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete</u>

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale im Sinne des § 3 DSchG ND oder Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete im Einwirkbereich der Planung.

Das Vorkommen von Bodendenkmalen (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist nicht bekannt, derartige Funde könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entsprechender Schutzobjekte entgegengewirkt werden soll.

5.3 Sonstige Plangrundlagen

Sonstige Plangrundlagen, wie Rahmenplanungen oder Stadtentwicklungskonzepte, welche bei der Planung zu beachten wären, sind nicht bekannt.



5.4 <u>Umweltbezogene Vorgaben / Fachgutachten</u>

Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 21-095-01, Stand 24.09.2021

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme mit Anlagen, Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, Osnabrück, 26.04.2017 inkl. Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Dr. E. Horsthemke, Bad Iburg, 23.02.2017

Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) zum Bebauungsplan Nr. 92 "Keilerwirt" (Stadt Dissen aTW), BMS-Umweltplanung, Osnabrück, Juni 2017

5.5 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit

Das Flurstück 109/6 befindet sich in Besitz der NLG (Niedersächsische Landgesellschaft mbH) und könnte somit einer zeitnahen gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Das Flurstück 108/2 befindet sich im Privatbesitz. In Abstimmung mit den Eigentümer:innen wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens eine Umnutzung des dortigen Gebäudebestandes ermöglicht. Die Flurstücke 106/30, 107/1 und 107/6 befinden sich im Eigentum der Stadt Dissen aTW.

5.6 Realnutzung

Der südöstliche Teilbereich wird aktuell im Wesentlichen als intensiv genutztes Mähgrünland genutzt. Im westlichen Teilbereich ist ein Gebäude vorhanden, welches neben der Wohnnutzung durch die zugleich geschäftsführenden Eigentümer:innen hauptsächlich als Bekleidungsgeschäft genutzt wurde und zurzeit leer steht. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von Straßenverkehrsflächen begrenzt. Im Westen und Südwesten des Plangebietes grenzen einzelne Wohnnutzungen und in Richtung Südosten eine Fläche mit Gehölzstrukturen an. Zwischen der Straße *Niedersachsenring* (*L 94*) und der intensiv genutzten Grünfläche befindet sich ein schmaler, extensiv gepflegter Streifen mit einzelnen Bäumen. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 "Keilerwirt" an, welcher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. In dem Bereich befinden sich die asphaltierte *Osnabrücker Straße*, ein Hotel- und Gaststättenbetrieb sowie nördlich davon ein Ingenieurbüro.





Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core)

5.7 Bergbau

Innerhalb beziehungsweise unterhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist kein Bergabbau bekannt.

5.8 Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt. Dennoch wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens (z. B. bisher unentdeckten Kontaminationen) unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

5.9 Kampfmittel

Ein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich besteht nicht. Da ein Kampfmittelvorkommen jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen. Treten bei Bodeneigriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.



5.10 <u>Immissionsschutz</u>

5.10.1 Schallimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene Wohngebäude, die ausreichend vor dem im Geltungsbereich entstehenden Lärm geschützt werden müssen. Im Nahbereich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 33, die Straße Niedersachsenring (L 94) und die Osnabrücker Straße (K 347). Die Verkehrswege haben schalltechnische Auswirkungen auf die geplanten Flächen.

Der Themenaspekt "Schallimmissionen" wird in dieser Begründung im Kapitel 6.1.7 Schallimmissionsschutz ausführlich behandelt.

Der Fachbeitrag Schallschutz ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

5.10.2 Geruchsimmissionen

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 I bis III BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) ausgewiesen. Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 8 BauNVO:

- Mischgebietstypische Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 II Nr. 3 und 4 BauNVO, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 II Nr. 3 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben bis zu einer maximalen Größe von 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 III BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Wohnungen sind zwingend im Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnnutzung.



Planerisches Ziel der Stadt Dissen aTW ist es, im Plangebiet einen Büro- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln, um ansiedlungswilligen Firmen eine repräsentative und verkehrstechnisch optimal angebundene Adresse innerhalb der Stadtgrenzen anbieten zu können. Daher werden sämtliche Nutzungen, die diesem Ziel entgegenstehen, gemäß § 1 V und VI BauNVO ausgeschlossen und nur die obenstehenden Nutzungen zugelassen.

Nicht zulässig sind demnach die Nutzungen gemäß § 8 II Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) sowie Nr. 3 (Tankstellen). Diese Nutzungen würden zu erheblichen Störungen innerhalb des Plangebietes führen und die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung unterlaufen. In Bezug auf den Ausschluss von Tankstellen ist darüber hinaus festzustellen, dass kein weiterer Bedarf gesehen wird, da sich an den Ausfallstraßen in und nach Dissen aTW. bereits mehrere Tankstellen befinden.

Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 III Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Diese Nutzungen können an anderen Stellen im Stadtgebiet angemessener umgesetzt werden, da im Plangebiet die vom zentralen Siedlungsbereich separierte, damit insbesondere für den Fuß- und Radverkehr wenig erschlossene und nicht an den ÖPNV angebundene Lage die in § 8 III Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen für einige Bevölkerungsgruppen schwer erreichbar machen würde. Auch die Lage an überörtlichen und überregionalen Straßen, verbunden mit den entsprechenden Verkehrsimmissionen, dürfte der Ansiedlung vieler derartiger Einrichtungen zuwiderlaufen. Demgegenüber könnte diese Anbindung im Falle der Nutzungen aus § 8 III Nr. 3 BauNVO zu verstärktem Verkehrsaufkommen mit einpendelnden PKW führen; eine Zunahme ordnungsrechtlicher Vorfälle wäre zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird die Ansiedlung jeglicher Vergnügungsstätten im Bereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Da das Wohnen im Geltungsbereich mit Ausnahme des Betriebsleiterwohnens ausgeschlossen wird, wird die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gewählt und nicht die Gebietskategorie Mischgebiet. Die städtebaulich beabsichtigte Art der gewerblichen Ansiedlung soll den Charakter von Büro- und Dienstleistungsbetrieben erhalten; dem würde die Zulässigkeit einer umfangreichen Wohnnutzung im Bebauungsplanbereich widersprechen. Demgegenüber sind im GEe gemäß § 8 III Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Wohnungen sind zwingend im Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnnutzung.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, Gewerbetreibenden, die aus wirtschaftlichen Gründen keinen eigenen Wachdienst zum Schutze ihres Geländes und der darauf befindlichen Maschinen und Güter beauftragen können, dennoch die Möglichkeit der dauerhaften (Zugangs-)Kontrolle zum Betriebsgelände zu ermöglichen. Mit der Einschränkung, dass diese Wohnungen sich ausschließlich im Verwaltungs- bzw. Betriebsgebäude und nicht in eigenständigen Gebäuden befinden dürfen, wird sichergestellt, dass hier kein Wohngebiet "durch die Hintertür" entsteht. So soll verhindert werden, dass im Plangebiet, das bereits durch die angrenzende Streubebauung mit Wohnhäusern beeinflusst wird, unter dem Vorwand einer Betriebsansiedlung weitere eigenständige Wohnnutzungen entstehen, die langfristig dem



gewerblichen Charakter zuwiderlaufen könnten. Vielmehr soll eine Wohnnutzung nur in dem Maße ermöglicht werden, in dem sie für eine effiziente Führung der dort ansässigen Gewerbebetriebe erforderlich ist; die gewerbliche Tätigkeit soll das Wohnen bedingen, nicht umgekehrt neue Wohnnutzungen zu weiteren Einschränkungen des Gewerbebereichs führen.

Unzulässige bauliche Nutzungen, hier: Einzelhandel

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE_e sind nur mischgebietstypische Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 II Nr. 3 und 4 BauNVO zulässig. Denn der Geltungsbereich liegt außerhalb des im *Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück, Teilfortschreibung Einzelhandel* definierten Zentralen Versorgungsbereiches. Daher sind gemäß § 6 II Nr. 3 BauNVO die regelmäßig zulässigen Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches von Dissen aTW sowie der städtebaulichen Ziele zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben bis zu einer maximalen Größe von 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.

Durch diese Festsetzung soll es Gewerbe-/Handwerksbetrieben ermöglicht werden, selbstproduzierte sowie weiterverarbeitete Waren im Rahmen von Werksverkäufen anbieten zu können, sofern der Werksverkauf dem Betrieb untergeordnet ist. Diese Festsetzung wurde aus dem nördlich anliegenden Bebauungsplan Nr. 92 "Keilerwirt" im Sinne der Gleichbehandlung übernommen und soll eine einheitliche Regelungssystematik für das gesamte Gewerbegebiet sicherstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse Z = III, einer Grundflächenzahl GRZ = 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 1,5 festgesetzt. Es handelt sich jeweils um Angaben zur maximal zulässigen Nutzung.

Diese festgesetzten Maßzahlen ermöglichen eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und sollen eine flächenextensive Nutzung verhindern. Vielmehr ist gewünscht, diesen Standort intensiv nutzen zu können, um wiederum andere landwirtschaftlich genutzte Bereiche nicht beanspruchen zu müssen und somit einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Auf diese Weise soll der Bodenschutzklausel aus § 1a II BauGB durch eine effiziente Ausnutzung Rechnung getragen werden.

Diese Festsetzung orientiert sich darüber hinaus am nördlich anliegenden Bebauungsplan Nr. 92 "Keilerwirt", um im Sinne der Gleichbehandlung eine ähnliche Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen zu ermöglichen und städtebaulich eine geordnete, einheitliche Entwicklung für das gesamte Gewerbegebiet zu bestärken.

6.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird relativ zur Höhe der Straße festgesetzt.



<u>Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen</u> ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Fahrbahndecke der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchlaufenden städtischen *Osnabrücker Straße* gilt hier als Bezugspunkt für die Ermittlung.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Gebäudehöhe (GH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern gilt als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen der First / oberer Dachabschluss.

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Gebäudehöhe (GH) darf 12,0 m nicht überschreiten. Technische Anlagen, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sind ausnahmsweise bis zu einer zusätzlichen Höhe von 3,0 m zulässig.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird neben der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine Begrenzung der Gebäudehöhen über die Ausweisung einer maximalen Gesamthöhe der Hauptbaukörper als erforderlich erachtet. Auch diese Festsetzung orientiert sich am nördlich anliegenden Bebauungsplan Nr. 92 "Keilerwirt", um im Sinne der Gleichbehandlung eine ähnliche Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen zu ermöglichen und städtebaulich eine geordnete, einheitliche Entwicklung für das gesamte Gewerbegebiet zu bestärken. Beide Bebauungspläne befinden sich in Randlage des Stadtgebiets mit angrenzender Streubebauung durch wenige, ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Sattel- und Walmdächern. Große Gebäudehöhen würden an dieser Stelle die vorhandene Bebauung überprägen und das Landschaftsbild durch ihre Fernwirkung negativ beeinflussen. Zugleich soll, wie oben erörtert, im Sinne des Bodenschutzes eine intensive Ausnutzung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ermöglicht werden, um der zukünftigen Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen entgegenzuwirken; die Möglichkeit zum Bau entsprechend hoher, mehrgeschossiger Baukörper, wie sie auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 92: "Keilerwirt" bereits entstanden sind, trägt diesem Ziel Rechnung. Insofern soll mit der Höhenbegrenzung auf 12,0m ein umfeldgerechter Maßstab der Bebauung einerseits, aber ein ausreichender Spielraum andererseits bei der konkreten Vorhabenplanung insgesamt gewahrt bleiben.

Da sich im Westen des Plangebietes ein bestehendes Gebäude befindet, wird für die Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe eine Ausnahme gemäß § 31 I BauGB zugelassen. Im Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen besteht damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit von Abweichungen, um unnötige Härten, welche durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans entstehen könnten, gegenüber den Eigentümer:innen des bestehenden Gebäudes zu vermeiden sowie eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.



6.4 <u>Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen</u>

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 IV BauNVO festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise mit dem Unterschied, dass im Geltungsbereich Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Regelungen zu den Grenzabständen des § 5 NBauO.

Die Festsetzung soll ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen ermöglichen. Diese Flexibilität wird erforderlich, da gewerbliche bauliche Anlagen je nach Nutzung regelmäßig eine Länge von über 50 m überschreiten. Auch hier orientiert die Festsetzung am nördlich anliegenden Bebauungsplan Nr. 92 "Keilerwirt", um im Sinne der Gleichbehandlung eine ähnliche Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen zu ermöglichen und städtebaulich eine geordnete, einheitliche Entwicklung für das gesamte Gewerbegebiet zu verfolgen. Zu beachten ist außerdem, dass die vorhandene Bebauung bereits die Länge von 50m deutlich überschreitet; um nicht erneut eine Ausnahme im Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen festsetzen zu müssen, bietet sich die Festsetzung der abweichenden Bauweise an.

Der überbaubare Bereich wird durch die vorhandenen Verkehrsflächen begrenzt, zu denen er an der nördlichen, der südwestlichen sowie der östlichen Geltungsbereichsgrenze jeweils einen Abstand von 3,0 m einhält. Zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird der überbaubare Bereich aufgrund der südlich anliegenden Gehölze mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Dadurch soll ein angemessener Abstand von potenziellen baulichen Hauptanlagen zu den südlich gelegenen Gehölzen gewährleistet werden. Entlang des östlichen Niedersachsenrings (L 94) endet der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 20,0 m zur Fahrbahnkante der L 94. Damit soll eine ökonomisch sowie städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der späteren Bauflächen gewährleistet und dem nach § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG) erforderlichen Abstand von Hochbauten zur L 94 Rechnung getragen werden. Um den vorhandenen, erhaltenswerten Baum im Nordwesten vor einer Beeinträchtigung durch neu entstehende baulichen Anlagen zu schützen, wird der überbaubare Bereich hier von den Verkehrsflächen zurückgezogen.

Sofern vorhandene bauliche Anlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans die überbaubaren Flächen bereits überschreiten, ist bei deren Änderung oder Nutzungsänderung als Ausnahme gem. § 31 I BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig. Hintergrund dieser Ausnahme ist, dass sich im Osten des Plangebietes eine bestehende bauliche Anlage befindet, welche knapp außerhalb der Baugrenzen liegt. Im Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen besteht damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit von Abweichungen, um unnötige Härten, welche durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans entstehen könnten, gegenüber den Eigentümer:innen des Gebäudes zu vermeiden sowie eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

6.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Die westlich im Plangebiet liegende gemeindliche Osnabrücker Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und somit bauplanungsrechtlich gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Eine direkte Anbindung an den *Niedersachsenring (L 94)* ist unzulässig. Entlang des östlich verlaufenden *Niedersachsenrings (L 94)* wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht erforderliche



Zu- und Abfahren direkt an die Straße *Niedersachsenring (L 94)* im Vorfeld unterbunden werden. Der Geltungsbereich ist bereits über die gemeindliche *Osnabrücker Straße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich.

6.6 Bauverbotszone entlang der Niedersachsenring (L 94) (§ 9 l Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 VI und § 14 l 3 BauNVO)

Entlang des östlichen *Niedersachsenrings (L 94)* beginnt der überbaubare Bereich erst nach einer Bauverbotszone, die auf der gesamten Straßenlänge mit 20 m Breite ab Fahrbahnkante der *L94* festgesetzt ist. Innerhalb dieser Bauverbotszone ist die Anlage von Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise können in der Bauverbotszone Freiflächenanlagen zur Nutzung von solarer Strahlenenergie zugelassen werden, sofern hierfür die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Genehmigung erteilt.

Durch diese Festsetzung wird der § 24 I NStrG hinsichtlich des erforderlichen Abstandes von baulichen Anlagen zum *Niedersachsenring L 94* entsprechend gewürdigt und berücksichtigt.

6.7 Schallimmissionsschutz

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wurde durch das Ingenieurbüro RP Schalltechnik, Osnabrück, ein Fachbeitrag Schallschutz zu den Themenschwerpunkten *Gewerbelärm* und *Verkehrslärm* erarbeitet, der als Anlage Teil dieser Begründung ist. Die ermittelten Ergebnisse bezüglich der Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Schallkontingentierungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

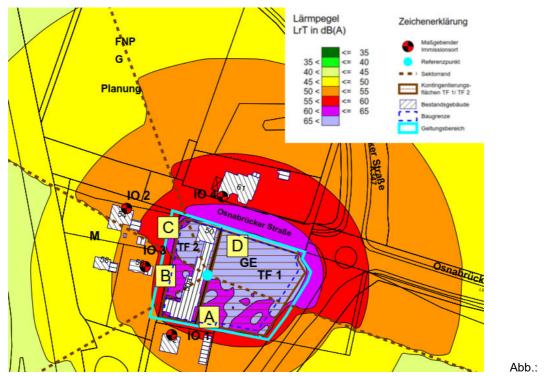
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene Wohngebäude, die ausreichend vor dem von der Fläche ausgehenden Gewerbelärm geschützt werden müssen. Im Nahbereich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 33, der Niedersachsenring (L 94) und die Osnabrücker Straße (K 347). Die Verkehrswege haben schalltechnische Auswirkungen auf die geplanten Gewerbeflächen.

Aufgabe der Untersuchung war es, die Bauleitplanung hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern. Dazu wurde für den Gewerbelärm eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die Geräuschkontingente wurden nach DIN 45691 ermittelt und geeignete Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen. Dabei flossen weitere, im Nahbereich vorhandene und geplante Gewerbeflächen als Vorbelastung mit in die Untersuchung ein.

Ergebnisse Gewerbelärm

Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen.





Isophonenkarte Geräuschkontingente inklusive Zusatzkontingente im Tageszeitraum - Auszug aus Karte 1.1 (Fachbeitrag Schallschutz)

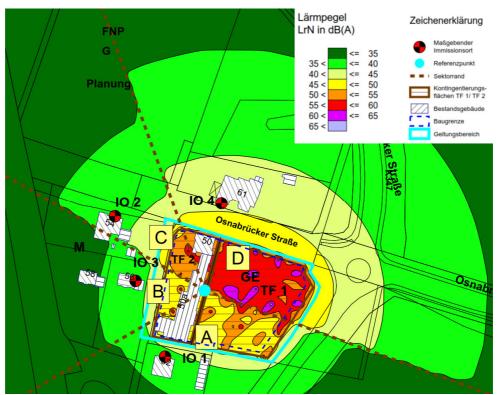


Abb.: Isophonenkarte Geräuschkontingente inklusive Zusatzkontingente im Nachtzeitraum - Auszug aus Karte 1.2 (Fachbeitrag Schallschutz)

Unter Zugrundelegung der Vorbelastungen wurden insgesamt Emissionskontingente zwischen 59 und 61 dB(A) pro qm am Tag und 44 und 46 dB(A) pro qm in der Nacht ermittelt. Mit Zusatzkontingenten können innerhalb der Teilflächen höhere Kontingente ausgenutzt werden.



Diese Emissionskontingente werden mit der entsprechenden Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt:

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teil- flä- che	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	61	46
TF 2	59	44

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sek-	An-	Ende	EK,zus,	EK,zus,
tor	fang		T	N
Α	110,0	240,0	0	0
В	240,0	300,0	1	1
С	300,0	340,0	5	5
D	340,0	110,0	7	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32443929,00/ Y: 5774744,00

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

Ergebnisse Verkehrslärm

Die Berechnung hat ergeben, dass es in der Nacht zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 im gesamten Plangebiet kommt. Da es sich um die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes handelt, ist der Nachtwert nur relevant, wenn Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden.





Abb.: Isophonenkarte am Tag zu Verkehrslärm (6-22 Uhr) – Auszug aus Karte 2.1 (Fachbeitrag Schallschutz) der Anlage, Berechnungshöhe: 4 m, ohne Maßstab, genordet

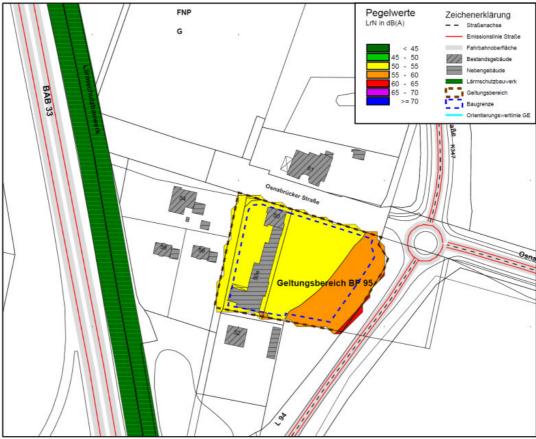


Abb.: Isophonenkarte in der Nacht zu Verkehrslärm (22-6 Uhr) – Auszug aus Karte 2.2 (Fachbeitrag Schallschutz) der Anlage, Berechnungshöhe: 4 m, ohne Maßstab, genordet



Für die Schlafräume von Betriebsleiterwohnungen sind Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 mit den Lärmpegelbereichen IV und V für die überbaubaren Flächen notwendig.

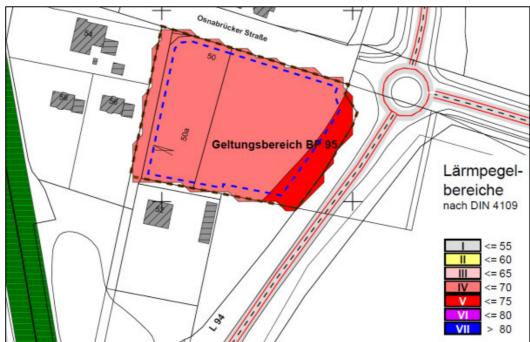


Abb.: Isophonenkarten zur Darstellung der Lärmpegelbereiche -Auszug aus Karte 2.3 (Fachbeitrag Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb dieser ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumnutzung und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln. Die Einhaltung gewährleistet gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und ist als passive Schallschutzmaßnahme angemessen und verhältnismäßig.

Der Fachbeitrag Schallschutz ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

6.7. <u>Pflanzerhalt/Pflanzgebote</u>

Im Plangebiet erfolgen Begrünungsmaßnahmen nach folgenden Maßgaben:

6.7.1 <u>Erhalt Einzelbaum</u>

Ein prägender Baum im Nordwesten des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine alte Birke mit Starkholz mit Höhlenvorkommen. Der Baum prägt das Ortsbild, dient insbesondere aufgrund des Höhlenpotentials als Lebensraum für Avifauna und entfaltet aufgrund seiner mächtigen Krone eine bedeutsame Beschattungswirkung im Sinne der Klimaanpassung.

6.7.2 Parkplatz-/Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen Laubbaum je angefangener fünf Stellplätze gleichmäßig zu



bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m²) Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

<u>Alternativ</u> besteht die Möglichkeit einer Stellplatzüberdachung mit Photovoltaikanlagen und / oder einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände, anzulegen.

Die Dächer der begrünten Stellplatzüberdachungen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die Vorgabe zur Pflanzung eines Laubbaums je fünf Stellplätze dient neben einer Belebung des Ortsbildes vor allem als Maßnahme der Klimafolgenanpassung. Durch die beschattende wie auch die luftfilternde Wirkung von Laubbäumen entfaltet das Pflanzgebot einen positiven Einfluss auf die siedlungsklimatische Situation im betroffenen Bereich, zumal sich die mikroklimatische Lage durch die zusätzliche Versiegelung auf einer ehemaligen Grünfläche geringfügig verschlechtern wird. Insbesondere hinsichtlich der befestigten Stellplatzflächen und der damit einhergehenden Flächenerwärmung ist eine Beschattung durch Bäume von Bedeutung. Um einen möglichst großen Beschattungseffekt zu erzielen, sollten die Bäume westlich oder südlich der Stellplätze platziert werden, da aus diesen Richtungen im Tagesgang die stärkste Besonnung erfolgt. Es ist jedoch bei der Platzierung der Bäume darauf zu achten, dass benachbarte, gegebenenfalls schon bestehende Gebäude nicht verschattet werden. So sollen dadurch potenziell in der Zukunft nachträglich angebrachte Solaranlagen nicht verschattet werden sowie die bestehenden Nachbargebäude im ausreichenden Maße mit Licht und Sonne versorgt bzw. durch eine Verschattung von Bäumen nicht beeinträchtigt werden.

Einen entsprechenden Beschattungseffekt sowie die Erzeugung von Verdunstungskälte kann auch die alternative Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung leisten. Alternativ kann durch die Nutzung einer Stellplatzüberdachung mit Photovoltaikanlagen zum einen ein Beschattungseffekt erzeugt und zum anderen elektrischer Strom für die unter anderen weiter voranschreitende E-Mobilität gewonnen werden. Der Bebauungsplan soll beide Alternativen ermöglichen, um unter Sicherstellung klimaschützender und -anpassender Maßnahmen den ansiedlungswilligen Unternehmen je nach Bedarf und Fahrzeugausstattung zugleich Flexibilität bei der Vorhabenplanung zu lassen.

6.7.3 <u>Dachbegrünung</u>

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer wird verpflichtend die Anlage von Gründächern vorgesehen. Es sind die undurchsichtigen Dachflächen von Hauptanlagen, aber auch von Carports und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Dies gilt nicht für (Teil-) Flächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden sowie technische



Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie für Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Größe <10 m².

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst ermöglichen Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen. So kann die in den letzten Jahren verminderte Grundwasserneubildung durch den langsamen Abfluss des Wassers gefördert und zugleich das Kanalsystem bei starken Regenereignissen entlastet werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

Dachbegrünung bietet zudem Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (verminderter Heizbedarf im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststofffolie.

Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

Aus diesen Gründen wird die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung auf allen geeigneten Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Maßnahme zur Stärkung der Klimafolgenanpassung für erforderlich erachtet. Nur bei besonders kleinen Dachflächen <10 m², bei denen der Nutzen einer Dachbegrünung den Aufwand ihrer Erstellung nicht rechtfertigt, wird von dieser Verpflichtung abgesehen, um Vorhabenträger:innen zu entlasten.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans Flachdächer ohne Dachbegrünung aufweisen und die Statik des betreffenden Gebäudes der Einrichtung eines Gründaches entgegensteht, ist Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude eine Ausnahme bzw. Abweichung gem. § 31 I BauGB von dieser Festsetzung zulässig.

Hintergrund dieser Einschränkung ist, dass sich im Westen des Plangebietes ein Bestandsgebäude mit Flachdach befindet. Im Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen schafft die Festsetzung der Ausnahme die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit von Abweichungen, um unnötige Härten, welche durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans entstehen könnten, gegenüber den Eigentümer:innen des bestehenden Gebäudes zu vermeiden sowie eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

<u>Grundstücksbegrünung</u>: Um im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laubbaum oder eines Obstbaumes als Hochstamm oder Halbstamm je 500m² Grundstücksfläche vor.



Diese Festsetzung dient als Maßnahme der Klimafolgenanpassung. Durch die beschattende sowie die luftfilternde Wirkung von Laubbäumen entfaltet das Pflanzgebot einen positiven Einfluss auf die siedlungsklimatische Situation im Gewerbegebiet, zumal sich die mikroklimatische Lage durch die zusätzliche Versiegelung auf einer ehemaligen Grünfläche geringfügig verschlechtern wird.

6.8 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur</u> und Landschaft

6.8.1 <u>Beleuchtung</u>

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Sinne des Artenschutzes sind gerade am Rand zum Außenbereich gemäß § 9 I Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a III BauGB und § 44 V BNatSchG insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Lampen und Leuchten sind insbesondere in der Nacht auf das Notwendige zu beschränken, um der sog. "Lichtverschmutzung" vorzubeugen und nachtaktive Fauna in ihrer Verhaltensweise nicht zu beeinträchtigen.

6.8.2 Externe Kompensation

Das Vorhaben ist als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne zu werten. Aufgrund der Überplanung bislang unbebauter Flächen wird eine Kompensation erforderlich. Eine Kompensation des im Umweltbericht errechneten Biotopwertdefizits soll über eine externe Maßnahme erfolgen.

Hinweis: Konkretere Informationen zur erforderlichen externen Kompensation liegen zur öffentlichen Auslegung vor.

6.8.3 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeigneten Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene abzüglich der Flächenanteile für notwendige technische Aufbauten und der für Belichtungszwecke genutzten Flächen (Glasüberdachung für Lichthöfe, Lichtkuppeln etc.). Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen des Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik-/Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden.

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt mit Blick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO₂-Emisssionen wird im Bebauungsplan die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen auf den Hauptgebäuden vorgegeben. Somit sind Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom oder Solarthermiemodule zur



Aufbereitung von Warmwasser aus solarer Strahlenenergie zwingend zu erstellen. Auch hier werden technische Anlagen und Flächen zur Belichtung in Abzug der geeigneten Dachflächen gebracht. Eine Kombination mit der festgesetzten extensiven Begrünung von Flachdächern im Plangebiet bleibt möglich. Auf die besonderen Anforderungen gem. § 2 EEG (2023) wird Bezug genommen. ¹.

Die Festsetzungen im Gewerbegebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Darüber hinaus sind unter anderem bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 IV BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Eine Regulierung hinsichtlich der Werbeanlagen ist vor allem deshalb erforderlich, weil das geplante Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage an der *Autobahn 33* und dem *Niedersachsenring (L 94)* der Sicht von vielbefahrenen überörtlichen Verkehrswegen ausgesetzt ist.

7.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen des GE_e zulässig.

Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe bzw. im Falle von Flachdachgebäuden nicht oberhalb der Attika angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

Die Größe der Anlage darf höchstens 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden. Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der *Bundesautobahn 33* sowie dem *Niedersachsenring (L94)* dürfen nicht entstehen.

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und gegebenenfalls Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen; insofern ist ihre Errichtung in einem Gewerbegebiet grundsätzlich als zulässig und erwartbar anzusehen. Dabei ist jedoch insbesondere im vorliegenden Planungsgebiet aufgrund seiner Randlage zum Außenbereich und zu überörtlichen Verkehrsflächen darauf zu achten, dass es zu keiner Überdimensionierung kommt, um sowohl den Schutz des Landschaftsbildes zu gewährleisten als auch keine Attraktionen zu

¹ Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023, hier § 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien: Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.



schaffen, welche verstärkt den Blick der Verkehrsteilnehmenden ablenken und so zu einer Gefährdung der Straßenverkehrssicherheit führen könnten.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen aus Baumaterialien und -stoffen haben einen großen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Daher sind Grundstückseinfriedungen aus Baumaterialien und -stoffen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in sicht- durchlässiger Form (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Laubgehölze, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die maximal zulässige Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,0 m. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Osnabrücker Straße (L94) beziehungsweise des Bereiches der Kreisverkehrsanlage dürfen in Hinblick auf die Sicht nicht entstehen.

In Kombination mit den Begrünungsfestsetzungen (Pflanzbindungen und Geboten) sowie der Vorgabe zur Begrünung solcher Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflachen hin wird ein attraktives Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum und zur Landschaft hin sichergestellt. Zudem wird durch die außen liegende Begrünung und innenliegende Einfriedung der Bereich zugleich vor betrieblicher Überformung geschützt. Das Bedürfnis nach Sicherheit und Einbruchschutz durch Einfriedung ist weiterhin erfüllbar und durch diese Vorschrift nicht beeinträchtigt.

8. Verwirklichung des Bebauungsplans

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die gemeindliche *Osnabrücker Straße* im Norden und Westen sowie dann weiter über das bestehende Straßennetz.

In Bezug auf die Trinkwasser-, Strom- und fernmeldetechnische Versorgung sowie die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

8.2.1 Oberflächenentwässerung

Straßenabflüsse Osnabrücker Straße (K 347), Niedersachsenring (L 94) und Autobahn (A 33)

Die Straßenabflüsse der Osnabrücker Straße (K 347) werden über Straßenabläufe auf der Kurveninnenseite gefasst. Vermutlich werden sie einem Kanal zugeführt, der im Bereich des Kreisverkehrs an den Schacht R1505 anbindet. Die Entwässerung der straßenbegleitenden Fuß- und Radwege erfolgt über Entwässerungsmulden. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Bereich des Kreisverkehrs über Straßenabläufe in die Kanalisation eingeleitet.

Die Abflüsse der angrenzenden *Autobahn 33* werden gemäß Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens vom 30.10.1998 gesammelt dem Regenrückhaltebecken über einen straßenbegleitenden Kanal zugeführt.

Entwässerung des Plangebietes

Die Grundstücke des Plangebietes sollen über dezentrale Versickerungsanlagen entwässert werden. Ein entsprechendes Gutachten wurde vom



Ingenieurgeologischen Büro Dr. E. Horsthemke, Bad Iburg, erstellt, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

Die Gestaltung der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken kann in Form von Muldenrigolen oder Versickerungsbecken realisiert werden. Da sich das Gebiet in der Schutzzone V des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde sowie in der Schutzzone III a des noch festzusetzenden Trinkwasserschutzgebietes Dissen / Bad Rothenfelde befindet, wurde das Vorhaben mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück abgestimmt (Termin am 24.01.2017). Als Auflage für eine Versickerung der Oberflächenabflüsse ist ein Nachweis durch die Betriebe zu erbringen, dass eine ausreichende Vorbehandlung der Oberflächenabflüsse gemäß DWA-Merkblatt 153 erfolgt.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" auszulegen.

Vom Straßenkörper der gemeindlichen *Osnabrücker Straße* werden die Oberflächenabflüsse in Regenwasserkanälen gesammelt und nach Süden abgeleitet. Die Abflüsse werden am Regenrückhaltebecken der Straßenbauverwaltung vorbei nach Westen in Richtung des Rahmendurchlasses geleitet, über den sie in den Straßenseitengraben östlich der Straße *Niedersachsenring (L 94)* gelangen.

8.2.2 <u>Schmutzwasserableitung</u>

Die Schmutzwasserableitung aus dem Gebiet erfolgt im Freigefälle über Kanäle DN 200, die zunächst parallel zu den bestehenden Regenwasserkanälen in Richtung Süden und ab dem Schacht S841 nach Osten verlaufen.

8.2.3 Löschwasserversorgung

Leitungsabhängige Löschwasserversorgung

Auf der Nordseite der gemeindlichen *Osnabrücker Straße* verläuft von Osten nach Westen eine Trinkwasserleitung DN 125, die zur leitungsabhängigen Löschwasserversorgung herangezogen werden kann. Die Leitung versorgt sowohl die an den Geltungsbereich südwestlich angrenzende Bebauung als auch Bereiche westlich der *A 33* mit Trinkwasser.

Aus der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 125 können gemäß Hydraulischem Nachweis 48 m³/h über den Hydranten H 201 an der *Osnabrücker Straße* bereitgestellt werden. Die übrige Löschwassermenge muss leitungsungebunden zur Verfügung gestellt werden.

Leitungsunabhängige Löschwasserversorgung

Neben der leitungsgebundenen Löschwasserversorgung muss die leitungsunabhängige Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Hierfür kann in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung das Dauerstauvolumen im Regenrückhaltebecken südlich des Planbereiches genutzt werden. Dieses beträgt gemäß Planfeststellungsunterlagen zum Autobahnbau vom 30.10.1998 rund 450 m³.

Neben dem Dauerstauvolumen dieses Regenrückhaltebeckens liegt in näherer Umgebung des Plangebietes am *Wiebuschweg* ein weiteres Regenrückhaltebecken mit einem Dauerstauvolumen von 1.900 m³, das für die Sicherstellung der leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung herangezogen werden kann. Die Löschwasserreserven im Bereich des Tunnels der *A* 33 stehen nach Rücksprache mit der Straßenbauverwaltung in 2017 zu Bebauungsplan Nr. 92 "Keilerwirt" nicht für die Löschwasserversorgung des Plangebietes zur Verfügung.



8.3 Bestandsschutz

Aus Artikel 14 GG leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestands (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das "Auswechseln" ganzer Anlagen bzw. das "Hinzufügen" weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten oder Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grundsätzlich geschützt, während zugleich sichergestellt wird, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 X BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Nutzungsrecht am Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z.B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und §§ 79 und 85 NBauO) bestehen.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung wird. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus § 1a III BauGB behandelt.

Artenschutz: Zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben. Zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wird ein Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2017 herangezogen, das die Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 92 und des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95 betrachtet. Das Artenschutzgutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Darunter fallen Maßnahmen wie der Bodenschutz und der Bau von Versickerungsanlagen. Aber auch der Erhalt des vorhandenen Baums und die insektenfreundliche Beleuchtung mit nur warmweißem Licht zählen dazu. Des Weiteren sollen Grundwasserbelastungen vermieden werden, da sich das Gebiet im Heilquellenschutzgebiet befindet.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	0,706 ha
davon max. 80 % Versiegelung	0,565 ha
davon min. 20 % Freiflächen	0,141 ha
Straße öffentlich	0,048 ha
Σ	0,754 ha

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage erarbeitet.

Nach §§ 3 I, 4 I BauGB sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zunächst die Behörden und die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und um Mitteilung, u.A. in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB, gebeten werden. Nachdem die Planungsgrundlagen gesammelt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planerstellung gesammelt worden sind, erfolgt die Betrachtung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

III. Verfahrensvermerk

<u>Aufstellungsbeschluss</u>

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 I BauGB für den Bebauungsplan Nr. 95 "Südlich Keilerwirt" ist am 31.05.2021 durch den Rat der Stadt Dissen aTW gefasst und vom 15.06.2021 bis 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Der Rat der der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.11.2023 bis zum 30.11.2023 ist zu diesem Zweck der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95: "Südlich Keilerwirt" mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich anliegender Gutachten vom 30.11.2023 bis zum 02.01.2024 gem. § 3 I BauGB im Rathaus der Stadt Dissen aTW sowie auf der städtischen Homepage öffentlich verfügbar gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 I BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 II BauGB ist mit Schreiben vom 30.11.2023 erfolgt.

Stadt Dissen aTW, im November 2023

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, im November 2023 Bu/Mi/Su/Ei-208.465

