

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Flächennutzungsplan,  
45. Änderung**



**Abwägungsvorschläge**

zu den angesprochenen  
**Themenblöcken**

aus der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Proj. Nr: 213105  
Datum: 2019-09-04

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen zum bisherigen Verfahren .....	2
2	Planungserfordernis .....	3
3	Standortbegründung / -alternativen .....	4
4	Regionales Raumordnungsprogramm.....	7
5	Gemeindeentwicklungsplan .....	8
6	Umweltbelange .....	10
7	Wasserwirtschaft.....	11
8	Landwirtschaft.....	12
9	Verkehr .....	13
10	Immissionsschutz.....	14
11	Wertminderung von Immobilien.....	15
12	Naherholung, Freizeitwert.....	16
13	Fazit.....	17

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2019-09-04

Proj. Nr. 213105

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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 Vorbemerkungen zum bisherigen Verfahren

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat am 13.12.2018 beschlossen, die 45. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in öffentlicher Versammlung am 25.03.2019 und darüber hinaus durch Auslegung der Konzepte vom 26.03.2019 bis 26.04.2019 durchgeführt. Innerhalb dieser Zeit bestand für jedermann die Möglichkeit, sich im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Bissendorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

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 zugrundeliegenden Planungsabsichten abzusehen, da hier bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden ist, dass dieser Standort als gewerbliche Baufläche entwickelt werden soll. Die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen wurde im Sinne einer nachhaltigen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung sowie zur Steigerung der Gewerbesteuererinnahmen als dringend erforderlich erachtet und anderweitig verfügbare Flächenpotentiale nicht bestanden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bauleitplan-Entwurfs sind alle Unterlagen einschließlich den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen noch einmal für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.08.2019. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Rund 30 Bürger - insbesondere die Anlieger der westlich angrenzenden Bauernschaft Natbergen - haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bissendorf geäußert.

Kritisch wurden insbesondere folgende Themenbereiche angesprochen:

- Planungserfordernis
- Standortbegründung / -alternativen
- Regionales Raumordnungsprogramm
- Räumliche Entwicklungsplanungen der Gemeinde Bissendorf
- Umweltbelange
- Gewässerschutz / Hochwasserschutz / Wasserschutzgebiet
- Auswirkungen auf die Landwirtschaft
- Verkehrliche Auswirkungen
- Immissionsschutz

- Wertminderung von Immobilien
- Naherholung, Freizeitwert

Zu den von den Bürgern angesprochenen Themen im Einzelnen:

## 2 Planungserfordernis

Da seitens der Bürger das Planungserfordernis sowohl im Grundsatz als auch im Speziellen für die östliche Erweiterung in Frage gestellt wird, hat sich die Gemeinde Bissendorf noch einmal eingehend mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt und kommt in Bezug auf die Gesamtabwägung zu folgenden Überlegungen:

Grundsätzlich ist für eine zukunftsorientierte Eigenentwicklung der Gemeinde Bissendorf ein ausreichendes Angebot gewerblicher Baugrundstücke – auch für einen Zeithorizont von mehreren Jahren – im Sinne einer Flächenreserve von besonderer Bedeutung, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können (und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen in andere Gemeinden zu verhindern). Dieses Erfordernis spiegelt sich auch in der Zuweisung der regionalplanerischen Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 wider (vgl. RROP 2004, Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32; siehe auch nachfolgende Kapitel).

In der Gemeinde Bissendorf hat die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in den vergangenen Jahren zugenommen, was u.a. im äußerst begrenzten Flächenpotential des benachbarten Oberzentrums Osnabrück begründet liegt. Auch die Flächen am „Natberger Feld“ waren in letzter Zeit mehrfach Gegenstand betrieblicher Anfragen bei der Gemeinde Bissendorf.

Aufgrund betrieblicher Anforderungen insbesondere in Bezug auf die Nähe zum endfertigen Betrieb, können viele Zulieferbetriebe ihre Standorte oder die Auslagerung einzelner Firmensparten nicht losgelöst betrachten. Auch die Ortsverbundenheit vieler Angestellter ist ein Aspekt, der dazu führt, dass Gewerbebetriebe in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort bzw. zum Hauptstandort verbleiben möchten. Die Nähe zum Oberzentrum Osnabrück war insofern auch ein Grund für die Festlegung der Gemeinde Bissendorf als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und bislang noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen sind derzeit - mit Ausnahme des Teilbereichs am „Natberger Feld“ (Flächen nördlich der „Natberger Straße“) - nicht für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar. Auch innerhalb bereits erschlossener Gewerbegebiete stehen keine unbebauten Flächen zur Verfügung, die auf dem freien Markt auch verfügbar wären.

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Gemeinde Bissendorf dringend erforderlich, die derzeit verfügbaren Gewerbeflächen nördlich der „Natberger Straße“ im Sinne einer nachhaltigen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung in östlicher Richtung um eine Fläche von ca. 3 ha zu erweitern, da auch diese Flächen - im Gegensatz zu allen anderen ausgewiesenen und bislang noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet - für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar sind.

Da auch die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen südlich der „Natberger Straße“ absehbar für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen, diese aber bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt worden sind (Fläche 29.1), besteht daneben das Erfordernis, die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens nunmehr an die Erfordernisse der verfügbaren gewerblichen Bauflächen anzupassen. Sobald die gewerblichen Bauflächen südlich der „Natberger Straße“ zur Verfügung stehen und ein Bedarf zur Erschließung dieser Flächen besteht, ist hier ein weiteres Regenrückhaltebecken anzulegen. Insofern erhöht sich hierdurch das Nettobauland am Gewerbestandort „Natberger Feld“ insgesamt nicht.

Das geplante Gewerbegebiet soll der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. In erster Linie sollen für expansionswillige Unternehmen, die bereits in Bissendorf ansässig sind, Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Darüber hinaus ist auch beabsichtigt, Betriebe durch die Bereitstellung attraktiver gewerblicher Bauflächen zu einer Gründung bzw. Neuansiedlung in Bissendorf zu bewegen.

Die Planung dient darüber hinaus dem Ziel der Erhaltung und Neuschaffung von wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen, die insbesondere der Bissendorfer Bevölkerung zu Gute kommen.

Die Gewerbesteuererinnahmen sichern langfristig den Erhalt und die Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur.

#### Fazit:

Für eine zukunftsorientierte Eigenentwicklung der Gemeinde Bissendorf ist es – in Ermangelung verfügbarer gewerblicher Bauflächenreserven – dringend erforderlich, die vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu erweitern, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können.

### **3 Standortbegründung / -alternativen**

#### **Standortbegründung „Natberger Feld“**

Da seitens der Bürger in Frage aufgeworfen wird, ob nicht im Gemeindegebiet von Bissendorf andere gleich gut oder besser geeignete Flächen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorhanden sind, ist die Standortfrage als Grundlage für die Abwägung noch einmal eingehend betrachtet worden. Dabei ist zunächst festzustellen, dass eine Reihe von Gründen grundsätzlich für eine Gewerbegebietsausweisung an dieser Stelle spricht:

- Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Osnabrück ist der Standortbereich 29.1 aus der 29. Flächennutzungsplanänderung als „hochwertige Vorschaufläche“ bezeichnet.
- Gute verkehrliche Anbindung durch relativ kurze Entfernung von ca. 1,2 km zur Anschlussstelle „Natbergen“ der BAB A 30
- Vorhandene Hofstelle an der „Natberger Straße“ bereits in Teilen durch einen Lohnunternehmer genutzt.
- Durch die Nähe zu den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen von Bissendorf sind kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz möglich.
- **Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung der Plangebietsfläche**
- Die Eigentümer stellen ihre derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet einschl. der östlichen Erweiterungsflächen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Verfügung.

Dabei ist der Gemeinde Bissendorf aber auch bewusst, dass sich aus der Nähe des geplanten Gewerbegebiets zur Bauernschaft Natbergen besondere Anforderungen an die Planung ergeben. Ziel der Planung ist es, ein geordnetes und verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sicherzustellen. Im Ergebnis der Gesamtabwägung aller zu berücksichtigenden Belange darf es nicht zu unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen der berechtigten Anwohnerinteressen kommen. Weder die vorliegenden Fachgutachten zum Natur- und Umweltschutz, zur Wasserwirtschaft, zur Verkehrsentwicklung und zum Immissionsschutz noch die Stellungnahmen der Fachbehörden lassen allerdings erkennen, dass dies nicht der Fall sein wird.

Neben den o.g. Gründen bieten sich die Flächen am „Natberger Feld“ auch deshalb besonders für die Erschließung eines Gewerbegebiets an, da diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits weitgehend gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Damit ist hier bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als gewerbliche Baufläche entwickelt werden soll. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Vereinbarkeit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen mit den Zielen der Raumordnung bereits im Zuge der vorangegangenen 29. Änderung des Flächennutzungsplans durch ein Zielabweichungsverfahren grundsätzlich festgestellt worden ist.

### **Potentielle Flächenreserven gemäß wirksamer FNP-Darstellung**

Auch wenn bereits auf der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplanes eine Grundsatzentscheidung darüber getroffen wurde, dass dieser Standort für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden soll, ist die Gemeinde Bissendorf aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Kritik aus der Öffentlichkeit, dieser Frage noch einmal eingehend nachgegangen. Dazu sind alle bereits in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der aktuellen Verfügbarkeit potentieller gewerblicher Flächenreserven überprüft worden.

Da in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbestandorten nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung standen, hat die Gemeinde Bissendorf im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Wesentliche Grundlage für Ausweisungen gewerblicher Bauflächen im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans war das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Osnabrück.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist unabhängig von den zwischenzeitlichen Ansiedlungsinteressen der Spedition „Koch“ und der Fa. „Solarlux“ abgeschlossen worden, da bei vollständiger Einstellung von Planungen für gewerbliche Bauflächen auch mittelfristig dieser Bedarf im Gemeindegebiet nicht abgesichert werden könnte. Ein ausreichendes Flächenpotential für Ansiedlungsanfragen jenseits von 10 ha war in der Gemeinde Bissendorf - auch für einen Betrachtungs- und Geltungszeitraum der Flächennutzungsplanung von bis zu 10 Jahren - nicht vorhanden.

Außer dem Teilbereich der Fläche 29.1 nördlich „Natberger Straße“ (= Plangebiet der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung) stehen die im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans aus verschiedenen Gründen derzeit nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Der Teilbereich der Fläche 29.1 südlich „Natberger Straße“ steht absehbar nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, da der betroffene Landwirt seine Flächen nicht zur Verfügung stellt. Die Gemeinde Bissendorf hat hierzu bereits mehrfach Gespräche geführt.

Auch die Fläche 29.2 steht absehbar nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, da der betroffene Landwirt seine hofnahen Flächen nicht zur Verfügung stellt. Die Gemeinde Bissendorf hat hierzu bereits mehrfach Gespräche geführt.

Eine Erschließung der Fläche 29.3 ist nach heutigen Erkenntnissen wegen hohen Erschließungskosten durch die bewegte Topografie wirtschaftlich nicht tragfähig (insbesondere Bauaufbereitung und Oberflächenentwässerung).

Die nachfolgend begründeten Gewerbestandorte aus der 30. Änderung (Schledehausen-Nord), der 31. Änderung (Beetkamp) und 32. Änderung (Stockumer-Mark-West) des Flächennutzungsplans sind überwiegend für die Standortsicherung/-entwicklung vorhandener Betriebe entwickelt worden. Hier sind keine freien Gewerbegrundstücke verfügbar.

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.

#### Fazit:

Wie die vorstehenden Betrachtungen zeigen, sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit keine vergleichbar oder besser geeigneten Alternativstandorte für die Erschließung eines neuen Gewerbegebiets im Gemeindegebiet von Bissendorf vorhanden.

Auch größere zusammenhängende Innenbereichsflächen, die als Gewerbegebiet entwickelt werden könnten, sind in Bissendorf nicht vorhanden.

#### **4 Regionales Raumordnungsprogramm**

Da seitens der Bürger in Frage gestellt wird, dass die hier anstehende Änderung des Flächennutzungsplans mit dem wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück vereinbar ist, sind die Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnungsprogramms für die Gemeinde Bissendorf im Allgemeinen und die Plangebietsfläche im Speziellen als Grundlage für die Abwägung noch einmal eingehend betrachtet worden:

Die Gemeinde Bissendorf ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 [RROP 2004] die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen (vgl. RROP 2004, Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31).

##### **Schwerpunktaufgabe Arbeitsstätten**

In der Gemeinde Bissendorf sind *„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).

##### **Schwerpunktaufgabe Erholung**

Der Ortsteil Schleddehausen im Norden des Gemeindegebiets ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt, wonach hier *„die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsstruktur sowie das kulturelle Angebot [...] zu sichern sowie weiterzuentwickeln [sind]“* (vgl. ebd., Abschnitt D 3.8 - 09, S. 123).

##### **Vorranggebiet für Freiraumfunktionen**

Die Vereinbarkeit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen mit den Zielen der Raumordnung ist aufgrund der Lage innerhalb eines Vorranggebiet für Freiraumfunktionen 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 grundsätzlich festgestellt worden.

Die nunmehr geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in östlicher Richtung um eine Fläche von rund 3 ha war nicht Bestandteil des bisherigen Zielabweichungsverfahrens. Daher

hat die Gemeinde Bissendorf für diesen Bereich zwischenzeitlich bei der unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück einen ergänzenden Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung gestellt.

Dieser wurde zwischenzeitlich positiv beschieden.

Der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 150 entsprechend der Nebenbestimmungen aus den Zielabweichungsverfahren durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

### **Vorsorgegebiete**

Das Plangebiet befindet sich nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms zudem weitgehend in Vorsorgegebieten für Erholung und für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials).

Grundsätzlich 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.

Der Landkreis Osnabrück hat vor diesem Hintergrund im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans keine regionalplanerischen Bedenken gegenüber der Planung der Gemeinde Bissendorf in den oben genannten Vorsorgegebieten erhoben.

## **5 Gemeindeentwicklungsplan**

Da seitens der Bürger in Frage gestellt wird, dass die hier anstehende Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Gemeindeentwicklungsplan von 2004 vereinbar ist, sind die Aussagen des Gemeindeentwicklungsplans bzgl. der Gewerbeflächenentwicklung als Grundlage für die Abwägung noch einmal eingehend betrachtet worden:

Im Jahre 2004 ist unter umfassender Beteiligung der Bürger in Form von Arbeitskreisen ein Gemeindeentwicklungsplan für die Gemeinde Bissendorf erarbeitet worden. Durch die Mitglieder der Arbeitskreise waren nicht nur interessierte Bürger und Bürgerinnen, sondern auch örtliche Vereine, Kirchengemeinden, Landwirtschafts- und Wirtschaftsvertreter sowie sonstige Gruppierungen beteiligt.

Den entwickelten Leitbildern, die mit allen zukünftigen Planungsaktivitäten im Planungsgebiet vereinbar sein sollen, liegt die Nachhaltigkeit als Grundprinzip der Gemeindeentwicklung zugrunde. Das bedeutet, dass ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in Verbindung gebracht werden sollen, *„um dauerhaft die natürlichen und landschaftsräumlichen Gegebenheiten als Chance und Kapital für die Gemeinde zu erhalten.“*

Die Leitbilder betreffen die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Daseinsvorsorge, Kultur, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft sowie Natur und Umwelt. Zur Entwicklung der kommunalen Gewerbeflächen wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes folgende Zielsetzungen erarbeitet: *„Für den Eigenbedarf aus Standortverlagerungen und für Erweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sollen ausreichende Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die Flächen dazu sollen so ausgewählt werden, dass das dörfliche Erscheinungsbild, die Wohnqualität, der Tourismus sowie die Naherholung, Umweltbelange und die Landwirtschaft berücksichtigt werden.“*

*„Für die Neuansiedlung und Neugründungen von Betrieben soll innerhalb des Gemeindegebiets ein Gewerbebestandort vorrangig entwickelt werden, um die Kräfte der Gemeinde effektiv zu bündeln und Standortvorteile zu nutzen.“*

#### Zwischenfazit:

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen am „Natberger Feld“ im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans (Fläche 29.1) hat die Gemeindeentwicklungsplan festgelegte Zielsetzung zur Entwicklung eines neuen Gewerbebestandsorts für die Neuansiedlung und Neugründungen von Betrieben innerhalb des Gemeindegebiets umgesetzt. Daneben sind in der Gemeinde Bissendorf ausschließlich gewerbliche Bauflächen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe bzw. -gebiete ausgewiesen worden. Insofern entspricht auch die hier anstehende 45. Flächennutzungsplanänderung, die auf der 29. Flächennutzungsplanänderung aufbaut, grundsätzlich den Zielen des Gemeindeentwicklungsplans.

Aufbauend auf den räumlichen Leitbildern sowie den Rahmenbedingungen, den Bestandsanalysen und den Diskussionen in den Arbeitsgruppen wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplans ein integriertes Entwicklungskonzept entwickelt. Im Hinblick auf die Gewerbeflächenentwicklung wird im integrierten Entwicklungskonzept näher ausgeführt, dass *„die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet [...] durch die Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen und der Fortführung der kommunalen Bestandspolitik erreicht werden [soll]. Dazu ist ein Flächenangebot für Betriebsansiedlungen (und -verlagerungen) zu schaffen und zielgerichtet zu vermarkten.“*

Die Grundlagen, die dem integriertes Entwicklungskonzept liegen bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung zugrunde liegen, sind aufgrund der Entwicklungen in den letzten 15 Jahren nicht mehr aktuell. Im Rahmen der Analyse war im Jahr 2004 festgestellt worden, dass *„kein akuter Handlungsbedarf bei der Schaffung von Gewerbeflächen [besteht]“*. Die damals freien Gewerbeflächen sind zwischenzeitlich vollständig vermarktet worden (Gewerbegebiet „Eistruper Feld“) oder stehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit auch heute noch nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung (Gewerbegebiet „Wissingen“). Auch die als langfristige Gewerbeentwicklungsfläche vorgeschlagene und zwischenzeitlich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (29. Flächennutzungsplanänderung – Fläche 29.2) umgesetzte Erweiterung des Gewerbegebiets „Eistruper Feld“ nach Westen ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit weiterhin nicht umsetzbar.

Ungeachtet des ausreichender gewerblicher Flächenpotentiale zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gemeindeentwicklungsplans im Jahr 2004 wird im Analyseteil allerdings angeraten, dass

„für die langfristige Entwicklung weitere mögliche Gewerbeflächen gesucht werden [sollten]“. Im Hinblick auf die Identifizierung weiterer Flächenpotentiale wird hierbei die Empfehlung geäußert, dass neue Gewerbestandorte vornehmlich in der Nähe der Autobahnanschlussstellen entwickelt werden sollten. Hierzu wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes bereits zwei Flächen im Nahbereich der A 30 näher betrachtet (westlich der Waldsiedlung Eistruper Berg und südwestlich von Bissendorf / südlich der Autobahn). Obgleich der Empfehlung des Gemeindeentwicklungsplans, beide Flächen nicht weiterzuverfolgen, ist zwischenzeitlich die Fläche westlich der Waldsiedlung Eistruper Berg bauleitplanerisch umgesetzt und vollständig vermarktet worden.

#### Fazit:

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich „Natberger Feld“ steht nicht in grundsätzlichem Widerspruch zu den Zielaussagen des Gemeindeentwicklungsplans. Insbesondere wird die Empfehlung des Gemeindeentwicklungsplans aufgegriffen, dass gewerbliche Bauflächen in möglichst geringer Entfernung zur Autobahn BAB A 30 – hier zur Anschlussstelle „Natbergen“ - sowie den dort bereits vorhandenen Gewerbegebieten ausgewiesen werden sollen.

## **6 Umweltbelange**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es auch Einwendungen und Stellungnahmen von Bürgern, die auf die naturschutzfachliche Wertigkeit des von der Planung betroffenen Bereichs abzielen und den Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe des Umweltberichts sowie eine unzureichende Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung kritisieren.

Bei Betrachtung dieser Fragestellung ist zunächst voranzustellen, dass die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit für jeden Bauleitplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Gemeinde Bissendorf hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die hier anstehenden Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert („Scoping“). Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen, Informationen und Hinweise sind bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt worden.

Die Umweltprüfung bezieht sich dabei gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB ausdrücklich auf das, *„was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann“*. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht kommt in der gesamthaften Beurteilung zu folgendem Ergebnis: *„Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, von Bodenfunktionen (Plaggenesch-Vorkommen) und*

*Kaltluftentstehungsflächen sowie eine Reduzierung des Kaltluftabflusses in Richtung Hase (Schutzgut Klima/Luft). Weiterhin wird durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes bewirkt, da bislang offene Flächen in Ortsrandlage durch gewerbliche Nutzungsstrukturen ersetzt und Sichtbeziehungen eingeschränkt werden bzw. verloren gehen. Darüber hinaus bewirkt die geplante Versiegelung einen Verlust von Infiltrationsraum in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate (Schutzboden Wasser).*

*Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen können durch die geplanten, z.T. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Eingrünung des Gewerbegebietes, Begrenzung der Gebäudehöhe usw.) zumindest reduziert werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind über externe Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.“*

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden im Artenschutzbeitrag dargestellt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

#### Fazit:

Im Ergebnis ist es nicht von der Hand zu weisen, dass die Erschließung dieses Gewerbebestandsorts zu in Teilen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Allerdings räumt die Gemeinde Bissendorf hier aus den unter Punkt 2 „Planungserfordernis“ genannten Gründen den Belangen der Wirtschaft den Vorrang ein und sieht einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Ausgleich auf dafür geeigneten Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets vor.

## **7 Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist von den Bürgern auch der Hochwasserschutz gegenüber Starkregenereignissen und eine mögliche Gefährdung des Wasserschutzgebiets angesprochen worden. Dazu ist anzumerken, dass die Belange der Wasserwirtschaft mit den Aspekten Gewässerschutz, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz im Rahmen entsprechender Fachplanungen – teils in den Grundzügen bereits in dem vorangegangenen Verfahren der 29. Flächennutzungsplanänderung, teils im Detail zum Bebauungsplan Nr. 150 – umfassend abgearbeitet wurden.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „Düstrup-Hettlich“. Dazu liegt ein hydrogeologisches Gutachten vor, das zu dem Ergebnis kommt, dass *„eine Beeinflussung der Grundwasserneubildung für das westlich gelegene Wasserwerk Düstrup-Hettlich durch die geplanten Baumaßnahmen ist [...] nicht zu erwarten [ist].* Die im hydrogeologischen Gutachten vorgeschlagene Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wird durch eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 150 berücksichtigt.

Durch die im Bebauungsplan verbindlich vorgeschriebene Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wird die von einigen Einwendern befürchtete Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Absenkung des Grundwasserspiegels vermieden. Konkrete Anhaltspunkte für eine Beeinflussung der vorhandenen Hausbrunnen im Umfeld sind nicht erkennbar.

#### Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans war bereits grundsätzlich festgestellt worden, dass ein Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet erforderlich ist. Im Rahmen der hier anstehenden 45. Flächennutzungsplanänderung wird das Regenrückhaltebecken in seiner Dimensionierung an die überschlüssig ermittelten Erfordernisse für den Bereich nördlich „Natberger Straße“ angepasst und in seiner räumlichen Lage in den östlichen Erweiterungsbereich verlegt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechend detaillierte hydraulische Nachweise und Berechnungen erstellt.

#### Gewässerschutz / Hochwasser- und Überflutungsschutz

Auf der Grundlage der vorgenannten Berechnungen und hydraulischen Nachweise werden die Versickerungs- und Rückhalteanlagen innerhalb des Plangebiets so dimensioniert, dass bei gedrosselter Einleitung in die vorhandene Vorflut keine negativen Veränderungen in Bezug auf die Wassermengen bzw. den Hochwasserschutz in nachgeordneten Gewässern eintreten. Hierfür sind vor der Realisierung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hier werden weitere Einzelheiten zur Umsetzung festgelegt.

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Gemeinde Bissendorf die von einigen Einwendern geäußerte Befürchtung zurückzuweisen, dass es in den nachgeordneten Gewässern (Rosenmühlenbach, Hase, u.a.) zu „zusätzlichen Belastungen“ kommen könnte. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung einer geregelten und schadlosen Oberflächenentwässerung (Straßenseitengräben, zentrales Regenrückhaltebecken mit Zuleitung und Auslaufbauwerk) lassen auch keinen außergewöhnlich hohen baulichen Aufwand und damit keine unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten erwarten.

## **8 Landwirtschaft**

Da seitens der Bürger der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche im Allgemeinen und die existenzielle Bedrohung eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebs im Speziellen durch die Planung kritisiert werden, hat sich die Gemeinde Bissendorf noch einmal eingehend mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt und kommt in Bezug auf die Gesamtabwägung zu folgenden Überlegungen:

Bei Betrachtung dieser Fragestellung ist zunächst voranzustellen, dass die Gemeinde Bissendorf bereits mit der vorgenommenen Reduzierung des Gewerbestandorts „Natberger Feld“ um rund 20 ha im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung den Belangen der Landwirtschaft in erheblichem Umfang entsprochen hat, da hierdurch zusammenhängende, hofnahe Flächen erhalten bleiben.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Flächen von ihren derzeitigen Eigentümern für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Überdies ist im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft nachgewiesen worden, dass die konkreten Entwicklungsabsichten des benachbarten Landwirtschaftsbetriebs durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt werden.

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.

In Ermangelung für eine gewerbliche Entwicklung geeigneter Konversions- bzw. sonstiger ungenutzter Innenbereichsflächen kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden. Es wurde bereits dargelegt, dass hier ein entsprechendes Planungserfordernis besteht (siehe vorangegangene Kapitel). Insofern wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, die gewerblichen Bauflächen zu erweitern, der Vorrang eingeräumt.

#### Fazit:

Der Gemeinde Bissendorf ist bewusst, dass die Erschließung dieses Gewerbebestands zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Wie die vorstehenden Betrachtungen zeigen, kann hier allerdings auf die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht verzichtet werden, da derzeit keine anderweitigen Flächen im Gemeindegebiet von Bissendorf in dieser Größenordnung verfügbar sind.

## **9 Verkehr**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung wurde auch die Befürchtung geäußert, dass es zu unverhältnismäßigen bzw. unzulässigen Beeinträchtigungen durch den von dem geplanten Gewerbegebiet erzeugten Mehrverkehr kommt. Die Gemeinde Bissendorf hat diesen Aspekt eingehend überprüft und kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei Betrachtung dieser Fragestellung ist zunächst voranzustellen, dass das geplante Gewerbegebiet für den Schwerlastverkehr ausschließlich aus westlicher Richtung über die „Lüstringer Straße“ (K 321) aus erschlossen werden soll. Diese klassifizierte Straße übernimmt schon heute im innerörtlichen Verkehrsnetz von Bissendorf die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Sie ist deshalb grundsätzlich dazu geeignet, auch den zukünftigen Mehrverkehr aus dem geplanten Gewerbebestandsort aufzunehmen. Um die östlich gelegene Ortslage Eistrup vor zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Schwerlastverkehr zu bewahren, soll für die „Natberger Straße“ ab der geplanten Wendeanlage für das Gewerbegebiet „Natberger Feld“ in östlicher Richtung ein Durchfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge über 3,5 t angeordnet werden.

Zur öffentlichen Auslegung der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung hatte bereits eine Verkehrsprognose vorgelegen, in der der zu erwartende Mehrverkehr aus dem geplanten Gewerbestandort „Natberger Feld“ (gesamte Fläche 29.1 = 20 ha) einschließlich seiner Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz (in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsabläufe) analysiert worden sind. Das Verkehrsaufkommen aus dem gesamten Gewerbegebiet ist dabei anhand spezifischer Eingangsgrößen abgeschätzt worden.

Aufgrund der relativ kurzen Entfernung von rund ca. 1,2 km zur Autobahn-Anschlussstelle Natbergen der BAB A 30 ist davon auszugehen, dass der Großteil des gewerblichen Schwerlastverkehrs vom und zum Gewerbegebiet „Natberger Feld“ diese An- und Abfahrtroute nutzen wird. 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).

Im Hinblick auf die Befürchtungen der Anwohner sind nun nachträglich auch die Auswirkungen des Mehrverkehrs aus dem geplanten Gewerbegebiet auf die anliegenden Siedlungsbereiche (in Bezug auf den Immissionsschutz) analysiert worden:

Mit den Prognose-Verkehrsdaten (2025) der Natberger Straße ergibt sich für das Objekt Lüstringer Straße 35 (bei einem Abstand Straßenmitte - Gebäude von ca. 32 m) eine Erhöhung des  $L_{mE}$  von 4,8/3,4 dB(A) (mit  $v=50/50$  km/h!). Damit sind die dem Zusatzverkehr geschuldeten Pegelerhöhungen am Objekt grundsätzlich als maßgeblich zu bezeichnen.

Mit der Prognoseverkehrsbelastung mit GE, 2025 (DTV: 4.800 Kfz/24h) ergeben sich aber in einem Abstand von 32 m von der Natberger Straße im 1. OG Beurteilungspegel von 60,3/51,1 dB(A) und damit KEINE Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (64/54 dB(A) (Tag/Nacht)). Auch wird nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (laut Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) überschritten.

Im mit 6.100 Kfz/24h (bei  $v=50$  km/h) am stärksten belasteten Abschnitt der K 321 (nördlich der Natberger Str.) liegt die Erhöhung gegenüber den Emissionen aus der ‚Prognose ohne das GE Natberger Feld‘ bei 1,2/1,1 dB(A). Der Wert von 70/60 dB(A) wird aber bereits ab einem Abstand von nur ca. 5,50 m von der Straßenachse der K 321 eingehalten.

#### Fazit:

Das vorhandene Straßennetz im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets kann den prognostizierten Mehrverkehr in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit bewältigen. Organisatorische bzw. verkehrslenkende Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen (gem. TA Lärm) sind nicht erforderlich.

## **10 Immissionsschutz**

Zu der von den Bürgern angesprochenen Frage des Immissionsschutzes ist Folgendes anzumerken:

### Lärm

Einerseits sind in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebiets verschiedene Wohngebäude vorhanden, die entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vor gewerblichen Schallimmissionen sowie den Auswirkungen des Mehrverkehrs zu schützen sind.

Andererseits befindet sich die „Lüstringer Straße“ (K 321) westlich des Plangebiets, von der verkehrliche Schallimmissionen auf das geplante Gewerbegebiet einwirken. Hinsichtlich dieser Immissionen ist sicherzustellen, dass auch innerhalb des geplanten Gewerbegebiets keine unzulässigen Störungen, z.B. für Betriebsleiterwohnungen oder Büros, auftreten.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung ausgearbeitet worden. In diesem Gutachten werden sowohl die gewerblichen wie auch die verkehrlichen Schallimmissionen berechnet und beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen (z.B. Emissionskontingente auf den gewerblichen Bauflächen).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan ein den gesetzlichen Bestimmungen entsprechender Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen gewährleistet wird. Ebenfalls wurde im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung nachgewiesen, dass es durch den zu erwartenden Mehrverkehr aufgrund der hier anstehenden Planungen nicht zu immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen kommt. Gegenüber Verkehrslärm sind innerhalb des Plangebiets keine Festsetzungen oder sonstigen Maßnahmen erforderlich.

### Gerüche, Staub

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*“. Zudem wurde nachgewiesen, dass der angedachte Ausbau der besagten Hofstelle nicht durch das Planvorhaben eingeschränkt wird.

## **11 Wertminderung von Immobilien**

Objektiv betrachtet sind für die Immobilien im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets keine unzulässigen Eingriffe in das Eigentum durch mögliche Wertminderungen zu erwarten, da bei der Planung alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Diese Einschätzung der Gemeinde Bissendorf stützt sich auf die aktuelle Rechtsprechung hierzu. So wird z.B. vom Verwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 21.09.2012 festgestellt, dass „*die geltend gemachte etwaige Wertminderung des Grundstücks der Kläger, die*

*mit der Errichtung der Anlage verbunden sein mag, für sich genommen keinen Maßstab dafür bildet, ob die Anlage gegenüber den Klägern rücksichtslos ist. Zwar schützt Art. 14 Abs. 1 GG die Nutzbarkeit des Eigentums und die diesbezügliche Verfügungsfreiheit, doch berühren rechtmäßige, hoheitlich bewirkte Minderungen des Marktwertes eines Vermögensgutes in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts. Dies gilt insbesondere auch für Wertverluste an einem Grundstück, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten.“*

Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in seinem Beschluss vom 09.02.1995 ausgeführt, dass *„die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange sind. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an“.*

Die subjektive Befürchtung der Anwohner, dass es zu Wertverlusten ihrer Immobilien kommen könnte, kann von der Gemeinde Bissendorf nachvollzogen werden. Dies führt allerdings aufgrund der in diesem Planungsstand ermittelten tatsächlichen Beeinträchtigungen des Eigentums in der Nachbarschaft zu dem geplanten Gewerbegebiet in der Gesamtabwägung nicht dazu, dass die Planung aufgrund dieses Gesichtspunktes verändert werden müsste. Die von den Bürgern (abstrakt) geltend gemachten Wertminderungen von Immobilien erlangen nach den Erkenntnissen der Gemeinde Bissendorf nicht das Gewicht eines in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Eingriffs in das Eigentum.

## **12 Naherholung, Freizeitwert**

Auch dem Einwand mehrerer Bürger, der Naherholungs- und Freizeitwert würde unangemessen beeinträchtigt, ist die Gemeinde Bissendorf nachgegangen:

Das Plangebiet liegt zwischen dem „Eistruper Berg“ im Süden und dem Niederungsbereich des „Rosenmühlenbachs“ im Nordosten („Rosenbruch“), die im Landschaftsplan der Gemeinde Bissendorf von 1995 als Landschaft mit hohem Erlebniswert ausgewiesen sind. Das Plangebiet stellt damit eine Verbindungsachse zwischen diesen Bereichen für die landschaftsgebundene Erholung dar.

Die Gemeinde Bissendorf verkennt grundsätzlich nicht, dass die landschaftsgebundene Erholungsqualität im Nahbereich der Bauernschaft Natbergen - insbesondere für die besondere Struktur „Rosenbruch“ - durch eine gewerbliche Entwicklung beeinträchtigt wird. Insgesamt werden hier die Belange der gewerblichen Entwicklung aber höher gewichtet.

Durch eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes mit landschaftstypischen Gehölzen sowie Höhenbeschränkung der Gebäude im nachfolgenden Bebauungsplan wird einer Beeinträchtigung umliegender Flächen mit hohem Erlebniswert entgegengewirkt. Die „Natberger Straße“ erhält im Rahmen des Ausbaus einen abgesetzten Fuß- und Radweg, wodurch die beschilderte Radroute des Osnabrücker Landes von der Planung unbeeinträchtigt bleibt.

Die Gemeinde Bissendorf stellt zudem fest, dass ein grundsätzlicher Anspruch Einzelner auf eine Beibehaltung bestehender (Siedlungs-)Verhältnisse nicht besteht, da die Gemeinde aufgrund der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 BauGB die Verpflichtung hat, „*Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*“. Es wurde bereits dargelegt, dass hier ein entsprechendes Planungserfordernis besteht (siehe vorangegangene Kapitel). Darüber hinaus ist bei der Abwägung zu berücksichtigen, dass trotz der gewerblichen Entwicklung im Umfeld der Bauernschaft Natbergen große zusammenhängende Landschaftsräume für die Naherholung verbleiben.

#### Fazit:

Aus den v.g. Gründen ist eine unzulässige oder unzumutbare Einschränkung der Naherholungsqualität, der Blickbeziehungen und des Freizeitwertes im unmittelbaren Umfeld nicht zu erwarten.

### **13 Fazit**

Die Gemeinde Bissendorf hat die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken aus der Öffentlichkeit im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die Wohnstandorte der Einwender – insbesondere innerhalb der westlich angrenzenden Bauernschaft Natbergen – keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet „Natberger Feld“ zu erwarten sind.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass insbesondere auch alle umweltrelevanten, immissionsschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Fragestellungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen so gelöst werden können, dass keine unzulässigen oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen dieser Belange verbleiben.

Wallenhorst, 2019-09-04

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**