

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Flächennutzungsplan,  
45. Änderung**



**Entwurfsbegründung**

im Verfahren  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Proj. Nr: 213105  
Datum: 2019-07-09

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	3
2	Verfahren / Abwägung .....	4
3	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
3.1	Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Bebauungspläne.....	10
4	Bestandsituation .....	10
5	Standortbegründung / Planungserfordernis .....	12
6	Innenentwicklung .....	13
7	Städtebauliche Planungsziele .....	13
8	Darstellungen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung .....	14
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
8.2	Sonstige Nutzungen .....	14
9	Immissionsschutz.....	15
9.1	Verkehrliche Schallimmissionen.....	15
9.2	Gewerbliche Schallemissionen.....	15
9.3	Landwirtschaftliche Immissionen (Tierhaltung) .....	15
10	Erschließung .....	15
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
10.2	Technische Erschließung .....	16
11	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	17
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	17
11.2	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	17
11.3	Grünordnung.....	19
11.4	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	20
11.5	Artenschutz.....	21
11.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	21
12	Abschließende Erläuterungen .....	22
12.1	Höchstspannungs-Stromnetz .....	22
12.2	Altlasten .....	22
12.3	Kampfmittel.....	23
12.4	Denkmalschutz .....	23
12.5	Trinkwasserschutzgebiet .....	24
12.6	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	24
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	25

**ANLAGEN:**

- Umweltbericht (IPW; 2019-06-07)
- Artenschutzbeitrag (IPW; 2019-06-11)
- Brutvogelerfassung 2018 (IPW; 2019-06-06)
- Fachbeitrag Fledermäuse (Kohlbrecher & Korte Landschaftsentwicklung; 2018-11-23)
- Zielabweichungsverfahren 2011 - Änderungsbescheid zum Bescheid vom 10.03.2011 (Landkreis Osnabrück; 2011-05-27)
- Zielabweichungsverfahren 2019 (IPW; 2019-06-11)
- Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung "Natberger Egge" (Sack + Temme GbR; 2011-05-20)
- Hydrogeologisches Gutachten (Dr. F. Krause; 2019-07-08)
- Gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen (IPW; 2019-05-07)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2019-06-03)
- Verkehrsprognose (IPW; 2019-06-11)

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

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2019-07-09

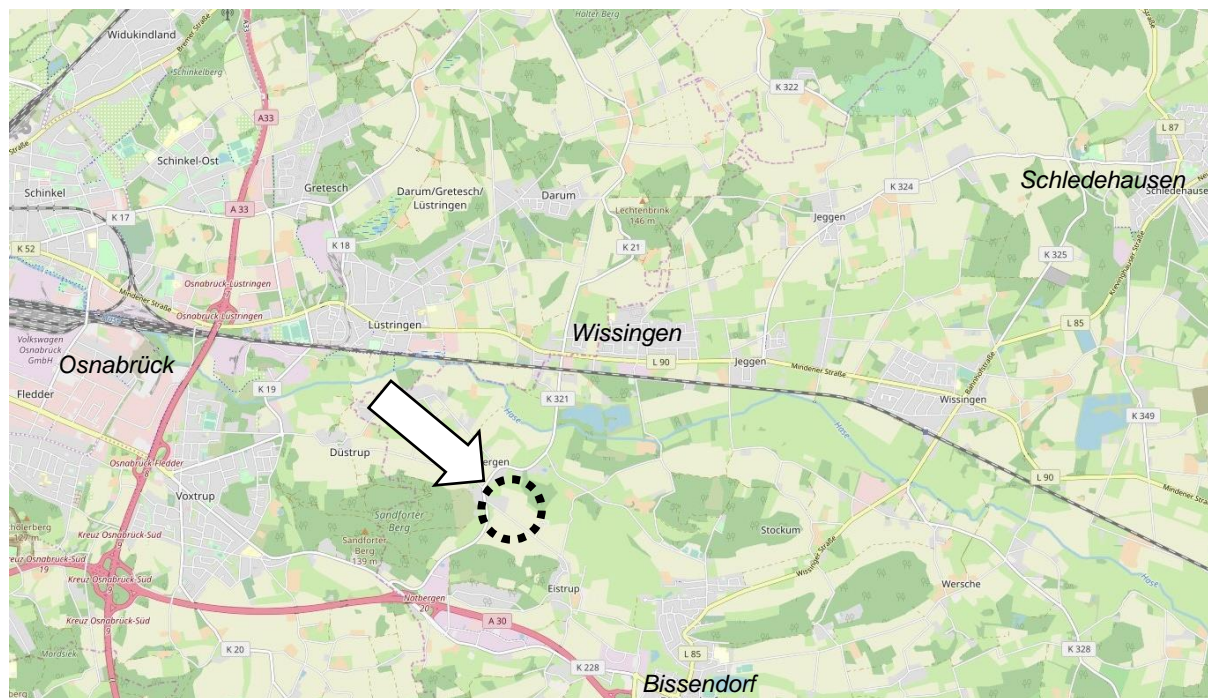
Proj. Nr. 213105

Dipl. Ing. Johannes Eversmann  
Dipl. Ing. Moritz Richling

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

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

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



**Übersichtsplan** (© Openstreetmap – Mitwirkende, ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Insofern ist hier bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als Gewerbegebiet erschlossen werden soll.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm ist das gesamte Plangebiet als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen ausgewiesen. Die Vereinbarkeit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen mit den Zielen der Raumordnung ist im Zuge der vorangegangene 29. Änderung des Flächennutzungsplans bislang ausschließlich für den Änderungsbereich 29.1 durch die zuständige Untere Landesplanungsbehörde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 NROG festgestellt worden.

Im Rahmen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung sollen die bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nördlich der „Natberger Straße“ im Sinne einer nachhaltigen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung in östlicher Richtung um eine Fläche von ca. 3 ha erweitert werden, da auch diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar sind.

Im Parallelverfahren wird für diesen Bereich nördlich der „Natberger Straße“ der Bebauungsplan Nr. 150 aufgestellt.

## 2 Verfahren / Abwägung

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag aufgestellt.

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

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

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

Die Stadt Osnabrück regte an, gewerbliche Bauflächen südlich der „Natberger Straße“ – sofern überwiegend andere Gründen nicht entgegenstehen – in einer der hier anstehenden östlichen Erweiterung gleich großen Fläche von ca. 3 ha zurückzunehmen, um die wichtige Funktion des Vorranggebiets für Freiraumfunktionen im Übergang zur Stadt Osnabrück ansatzweise zu erhalten. Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf bestand kein Erfordernis zur flächengleichen Bauflächenrücknahme, da die Funktionen des Vorranggebiets für Freiraumfunktionen durch die östliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zur Größe von ca. 3 ha in ihrer Gesamtheit nicht in Frage gestellt wurden.

Die übrigen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen; die Anregungen und Hinweise wurden – soweit sie die vorbereitende Bauleitplanung betrafen – bei der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt.

Daneben war zu berücksichtigen, dass das ohnehin erforderliche Regenrückhaltebecken im Entwurf nunmehr auch dargestellt wurde. Zudem wurde der erforderliche Waldabstand durch Verbreiterung der Naturschutzflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die 45. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung erfolgt in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

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

Daneben beantragt die Gemeinde Bissendorf mit Schreiben vom ..... bei der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück die Genehmigung, auf Grundlage des Änderungsantrags vom ..... von den Zielen der Raumordnung – bezüglich des Vorranggebiet für Freiraumfunktionen – abweichen zu dürfen.

### **3 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Regionalplanung**

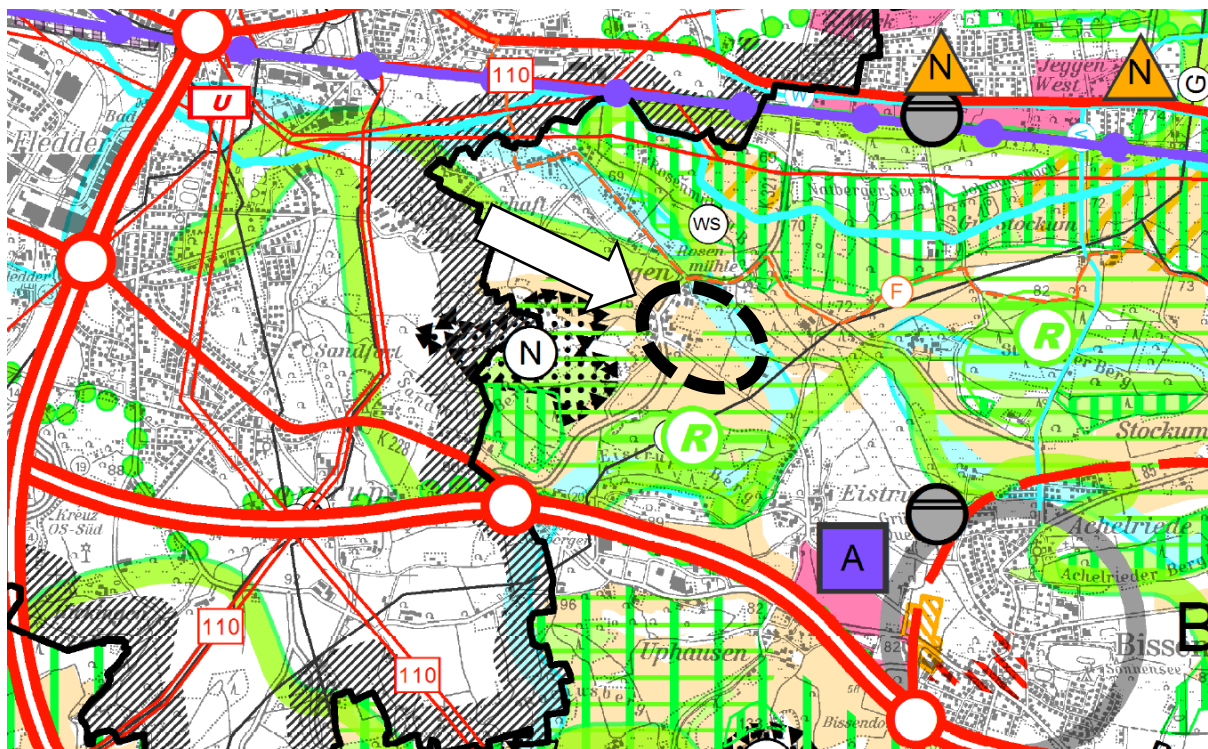
Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 ist der Gemeinde Bissendorf die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen. Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt somit derzeit noch nicht vor.

Hiernach hat die Gemeinde *„zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen“* (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 [RROP 2004], Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31). Die grundzentralen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich in der Ortslage Bissendorf.

Zusätzlich sind in der Gemeinde Bissendorf *„aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32).

Als wesentliche Standortvorteile der Gemeinde Bissendorf werden *„die hervorragende räumliche Lage und Erreichbarkeit sowie die engen funktionalen Verflechtungen mit dem Oberzentrum Osnabrück“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 33) hervorgehoben.

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



**Regionales Raumordnungsprogramm** (ohne Maßstab)

### Vorranggebiete

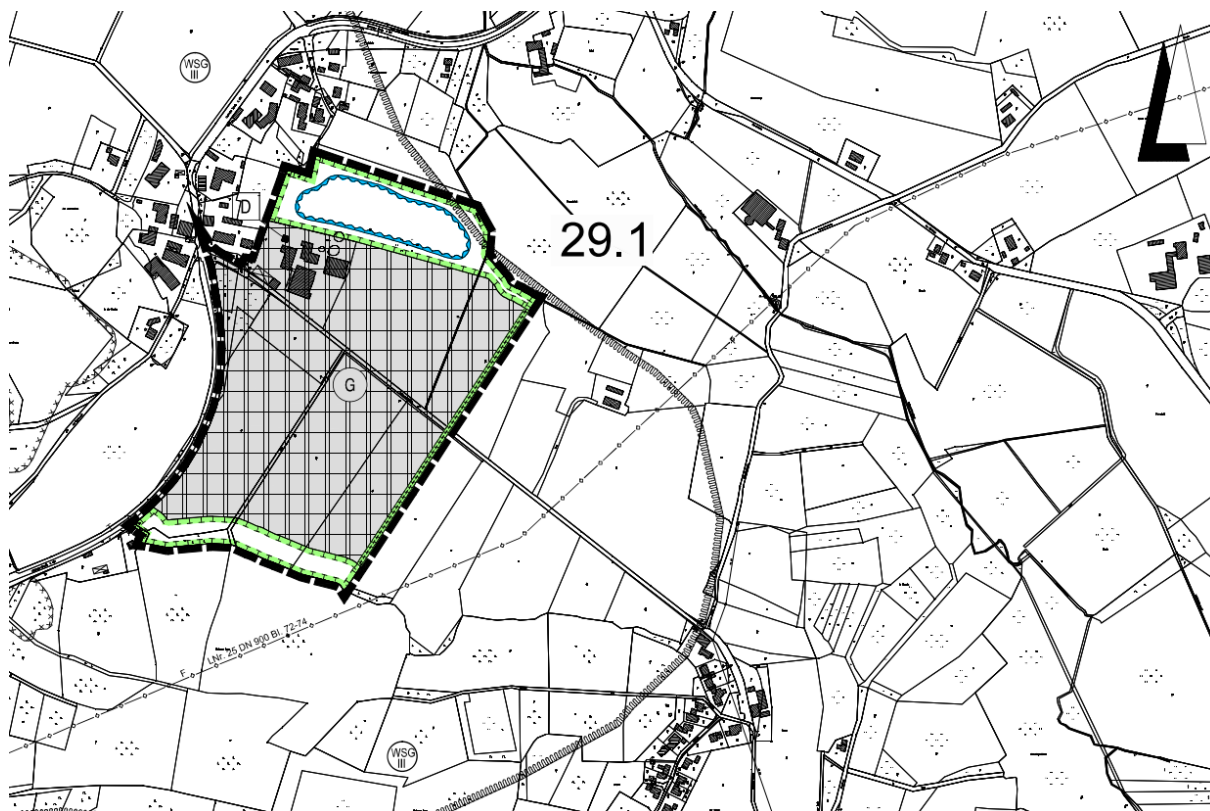
Das Plangebiet liegt vollständig in einem Vorranggebiet für Freiraumfunktionen sowie in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm müssen in Vorranggebieten „*alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung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

Das Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung ist gemäß den Aussagen im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 mit einer gewerblichen Entwicklung vereinbar, wenn für die Trinkwassergewinnung gewährleistet ist, dass eine Grundwasserbeeinträchtigung ausgeschlossen ist. Dies wird durch angemessene Nutzungsbeschränkungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 150 entsprechend sichergestellt werden.

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

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

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



### 29. Änderung des Flächennutzungsplans (= Änderungsbereich 29.1, ohne Maßstab)

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

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

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



*Begründung: Freiräume haben aufgrund ihrer Schutz- und Erholungsfunktion eine wichtige Bedeutung für die Anpassung an Klimaänderungen. Die fortschreitende Flächeninanspruchnahme gefährdet diese für Menschen, Tiere, Pflanzen, Wasserhaushalt etc. so wichtigen Freiraumfunktionen. Freiräume stellen angesichts steigender Temperaturen und veränderten Niederschlagsverhältnissen klimatische Regenerationsbereiche dar und übernehmen wichtige Ausgleichsfunktionen (Nds. LROP-Entwurf201 0).*

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

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

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

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

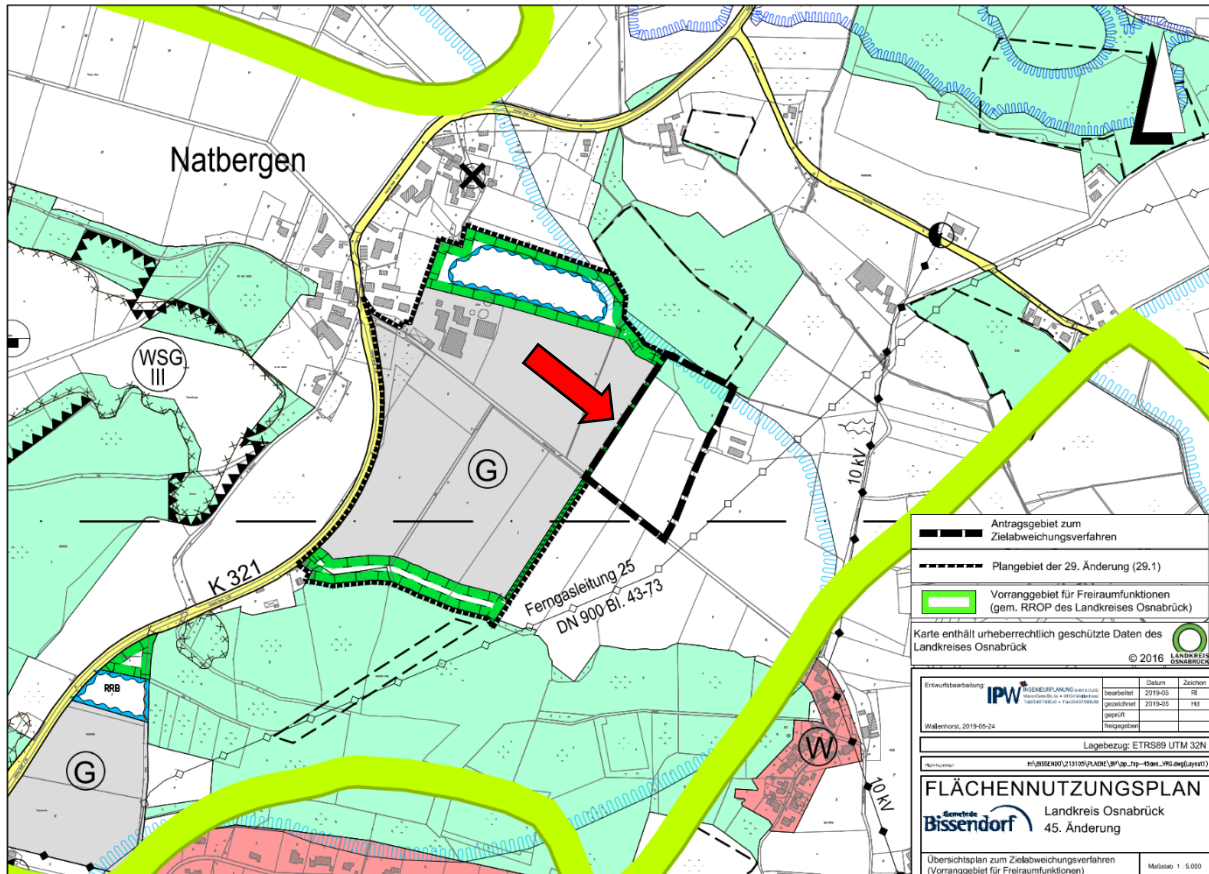
Der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 150 entsprechend der Nebenbestimmungen aus dem Zielabweichungsverfahren durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Durch- und Eingrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

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

Da die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im Rahmen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung in östlicher Richtung um eine Fläche von rund 3 ha erweitert werden sollen, die nicht Bestandteil des bisherigen Zielabweichungsverfahrens gewesen ist, wird als Voraussetzung für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans ein ergänzendes Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Bissendorf wird folglich die Durchführung eines solchen Zielabweichungsverfahrens zeitnah bei der zuständigen Landesplanungsbehörde beantragen.

Ein Zielabweichungsverfahren kommt grundsätzlich in Betracht, wenn eine raumbedeutsame Planung (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) oder Maßnahme (z.B. Baugenehmigung für ein konkretes Vorhaben) gegen Ziele der Raumordnung verstoßen würde und im Raumordnungsprogramm keine Ausgestaltungsspielräume oder Öffnungsklauseln zugunsten der Planung oder Maßnahme bestehen. Ein Zielabweichungsverfahren ermöglicht es, unbeabsichtigte Planungslücken für Fälle zu schließen, die aus der Zweckrichtung des formulierten Zieles herausfallen, ohne dass die damit festgelegten Grundzüge der Planung aufgegeben werden.



### Übersichtsplan mit Antragsgebiet zum Zielabweichungsverfahren ohne Maßstab

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

### Vorsorgegebiete

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

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

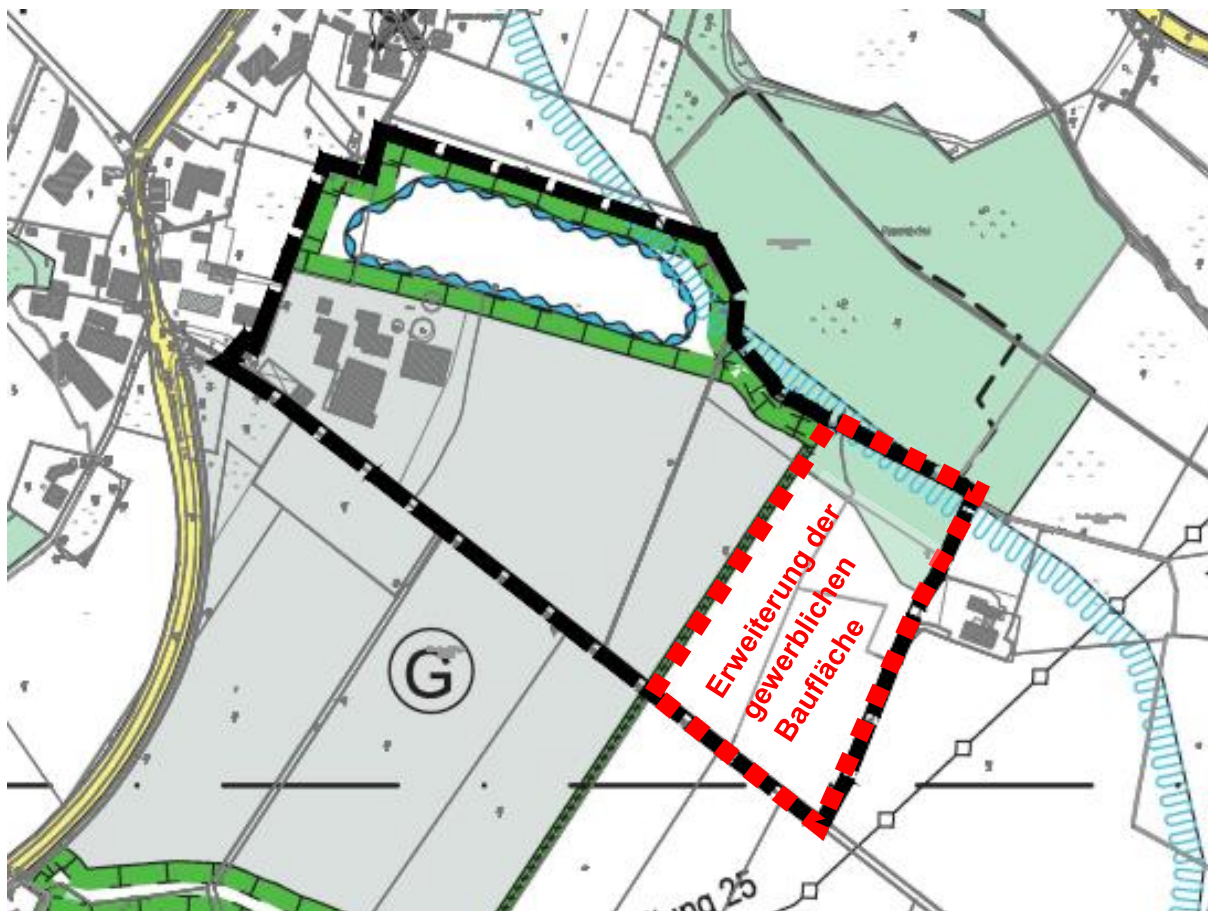
Allerdings ist an Vorsorgegebiete „nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“, weshalb „ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“ (vgl. ebd., Abschnitt D 1.9 - 01, S. 47) hat.

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

## 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets ist eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesen.

Der östliche Bereich des Plangebiets mit einer Größe von rund 3 ha ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



**Wirksame Flächennutzungsplandarstellung** (ohne Maßstab)

Da der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 150 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO im gesamten Änderungsbereich vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans.

### 3.3 Bebauungspläne

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

## 4 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Bauernschaft Natbergen, umfasst eine Fläche von rund 12,5 ha und wird über die „Natberger Straße“ erschlossen. Die Fläche liegt am Nordhang des „Eistruper Bergs“ und fällt zum „Rosenmühlenbach“ um rund 3 m ab (Steigung: etwa 1%).



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

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



**Hofstelle an „Natberger Straße“**



**Plangebiet (in östlicher Blickrichtung)**

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



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



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

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



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



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

## 5 Standortbegründung / Planungserfordernis

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Insofern ist hier bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als Gewerbegebiet erschlossen werden soll.

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

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und bislang noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar. Ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Baugrundstücken – auch für einen Zeithorizont von mehreren Jahren – ist für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Bissendorf im Sinne einer Flächenreserve allerdings von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung sollen die bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nördlich der „Natberger Straße“ im Sinne einer nachhaltigen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung in östlicher Richtung um eine Fläche von ca. 3 ha erweitert werden, da auch diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar sind. Mit der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt also faktisch nur eine zusätzliche Ausweisung von ca. 3 ha an gewerblicher Baufläche.

Die Schaffung von Baurecht für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe erfolgt im Parallelverfahren durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können (und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen in andere Gemeinden mit Blick auf die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Arbeitsplätze zu verhindern).

## **6           Innenentwicklung**

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

Die Gemeinde Bissendorf ist grundsätzlich bemüht, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben.

In Ermangelung für eine gewerbliche Entwicklung geeigneter Konversions- bzw. sonstiger ungenutzter Innenbereichsflächen mit einer Größe von mindestens rund 3 ha (Nettobauland) kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden. Insofern wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, die gewerblichen Bauflächen zu erweitern, der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der Gewerbegebietserweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Auch bei der Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen nimmt die Gemeinde Bissendorf grundsätzlich so weit wie möglich auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht.

## **7           Städtebauliche Planungsziele**

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

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in östlicher Richtung um eine etwa 3 ha große Fläche
- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im Sinne der regionalplanerisch zugewiesenen Schwerpunktaufgabe
- Verlegung des Regenwasserrückhaltebeckens, sowie Anpassung der Dimensionierung an die Erfordernisse ausschließlich für den Bereich nördlich „Natberger Straße“
- Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Durchgrünung zum Ausgleich der angesprochenen Freiraumfunktionen im Umfeld (im städtebaulichen Konzept vorgesehenen)

## **8 Darstellungen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird auch der östliche Erweiterungsbereich zur Größe von ca. 3 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll, da die Erweiterungsflächen unmittelbar an bereits ausgewiesene gewerbliche Bauflächen anschließen.

### **8.2 Sonstige Nutzungen**

Neben der östlichen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zur Größe von ca. 3 ha werden auch die in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung nördlich der „Natberger Straße“ ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im Rahmen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung überplant, um die bauliche Ausnutzbarkeit zu optimieren.

Das Regenrückhaltebecken – überlagernd auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen – wird gegenüber der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung in seiner Dimensionierung an die überschlägig ermittelten Erfordernisse für den Bereich nördlich „Natberger Straße“ angepasst und in seiner räumlichen Lage in den östlichen Erweiterungsbereich verlegt (= Tiefpunkt des Geländes).

Die Eingrünungen an den Plangebietsgrenzen orientieren sich an den Ausweisungen der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft und den umliegenden Siedlungsflächen und berücksichtigen den erforderlichen Waldabstand.

## **9 Immissionsschutz**

### **9.1 Verkehrliche Schallimmissionen**

Nach der schalltechnischen Beurteilung ist aufgrund der Entfernung zur „Lüstringer Straße“ (K 321) keine unzulässigen verkehrlichen Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken (siehe Anlage).

### **9.2 Gewerbliche Schallemissionen**

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass unter Zugrundelegung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 ein ausreichender Schutz der vorhandenen Wohngebäude in der Nachbarschaft durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden kann (siehe Anlage).

### **9.3 Landwirtschaftliche Immissionen (Tierhaltung)**

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

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

## **10 Erschließung**

### **10.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der „Natberger Straße“, die im Abschnitt der hier anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans bislang nicht endausgebaut ist. Der Schwerlastverkehr soll ausschließlich in westlicher Richtung zur „Lüstringer Straße“ verkehren, um die Ortslage Eistrup vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu bewahren. Die Einmündung der Natberger Straße in die „Lüstringer Straße“ ist bereits ausreichend für gewerblichen Schwerlastverkehr dimensioniert. Insofern ist neben einem Ausbau der „Natberger Straße“ auch das Anlegen einer ausreichend dimensionierte Wendeanlage für Lastzüge erforderlich (einschließlich Freihaltezone).

Die Gemeinde Bissendorf hat eine Verkehrsprognose erarbeiten lassen, wonach der durchschnittliche tägliche Verkehr um rund 670 Lkw-Fahrten und rund 2.430 Pkw-Fahrten durch die gesamte Gewerbeentwicklung „Natberger Feld“ ansteigt (= ca. 20 ha gewerbliche Baufläche).



Die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung sieht nördlich der „Natberger Straße“ die Ausweisung gewerblicher Baufläche zur Größe von etwa 10 ha vor (= etwa die Hälfte der Gesamtentwicklung).

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

## **10.2 Technische Erschließung**

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

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen dieses Verfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Voraussetzung vorbereitet wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bissendorf war bereits festgestellt worden, dass ein Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet erforderlich ist.

Im Rahmen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung wird das Regenrückhaltebecken in seiner Dimensionierung an die überschlägig ermittelten Erfordernisse für den Bereich nördlich „Natberger Straße“ angepasst und in seiner räumlichen Lage in den östlichen Erweiterungsbereich verlegt (= tiefster Punkt).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird mittels wasserwirtschaftlicher Vorplanung die geregelte Oberflächenentwässerung konkret nachgewiesen.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

### **Abfallbeseitigung**

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

## **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien sichergestellt.

Hier bietet es sich an, das Regenrückhaltebecken so auszugestalten, dass auch eine Löschwasserreserve bereitgestellt werden kann. Die abhängige Löschwasserversorgung kann über Hydranten im Bereich der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

## **11 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. 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.“ (s. Anlage)*

### **11.2 Klimaschutz / Klimaanpassung**

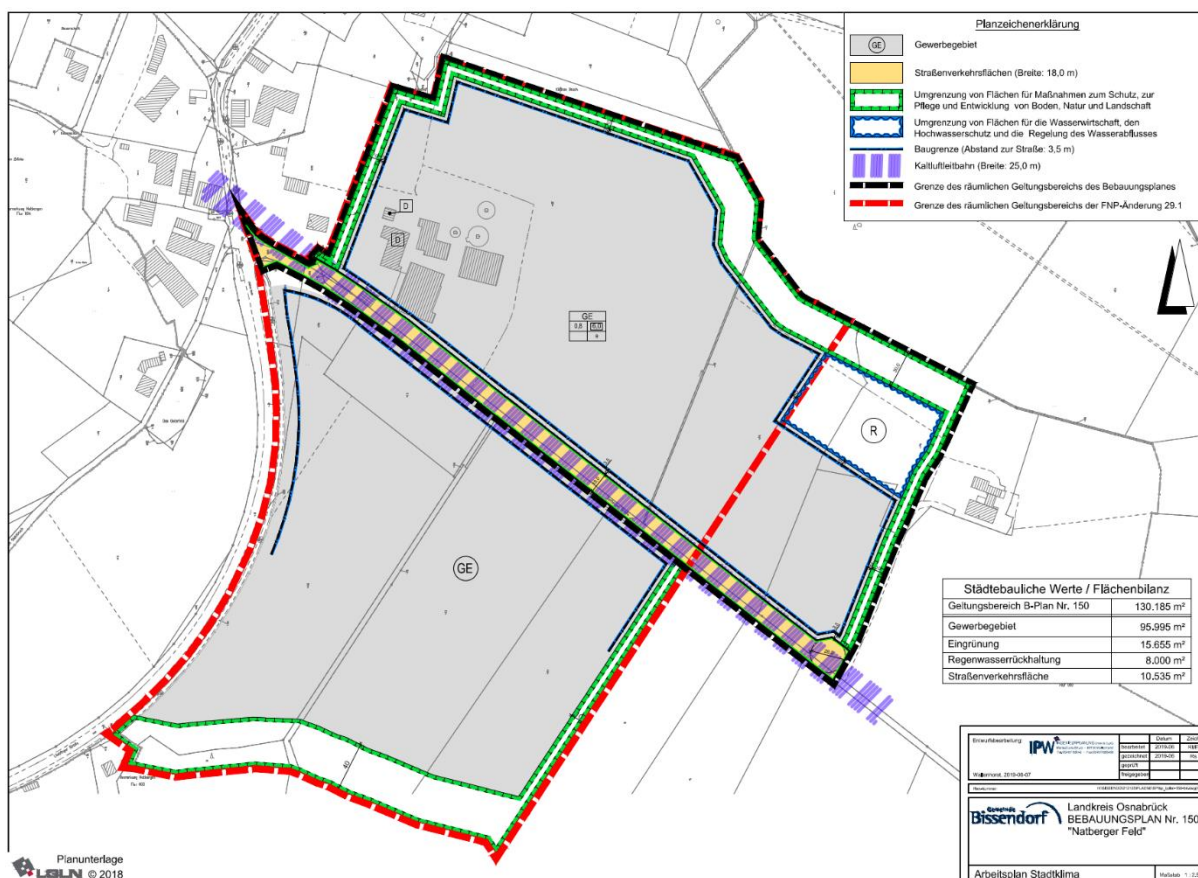
Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen,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

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

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

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

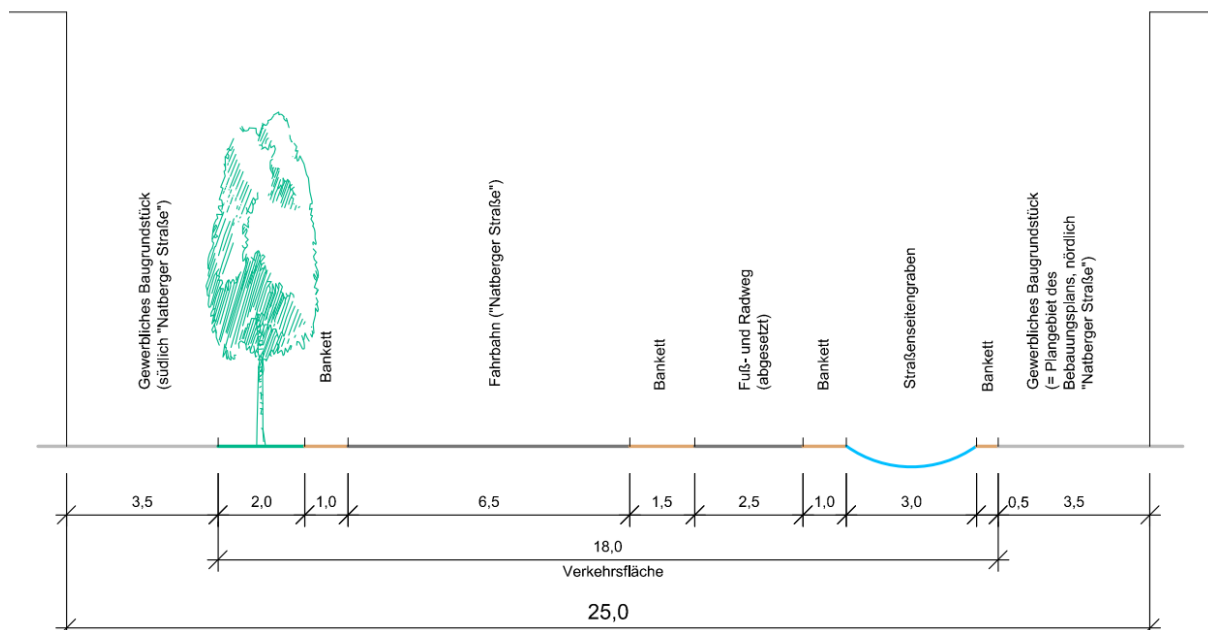
Die vorgesehene Breite folgt den Empfehlungen von Hupfer und Kuttler zur Bestimmung einer klimaökologisch wirksamen Breite von Luftschneisen („Witterung und Klima“, S. 414), wonach die Orientierung an einem Längen-/Breitenverhältnis von 20:1 angeraten wird. Bei einer geplanten Ausdehnung der gewerblichen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



### Schemaplan mit Planungskonzept und Klimaschneise (ohne Maßstab)

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

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



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

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

### 11.3 Grünordnung

Der Schutz der multifunktionalen Freiraumfunktionen im Umfeld des Plangebiets wird im Rahmen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung entsprechend der Nebenbestimmungen aus dem Zielabweichungsverfahren durch Eingrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Eingrünungen an den Plangebietsgrenzen sowie die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baumpflanzungen am südlichen Fahrbahnrand der „Natberger Straße“ berücksichtigen den erforderlichen Waldabstand und bewirken eine Abschirmung/Eingrünung der gewerblichen Bauflächen gegenüber der freien Landschaft und den umliegenden Siedlungsflächen sowie eine Minderung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild.

Zusätzlich tragen die allgemeinen Eingrünungsmaßnahmen von 10 m zur freien Landschaft bzw. zur Bauerschaft Natbergen (= im Westen, Norden und Osten) und von 30 m zum Waldrand im Nordosten zu einer Durchlässigkeit für Kaltluft sowie einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei.

## 11.4 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

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

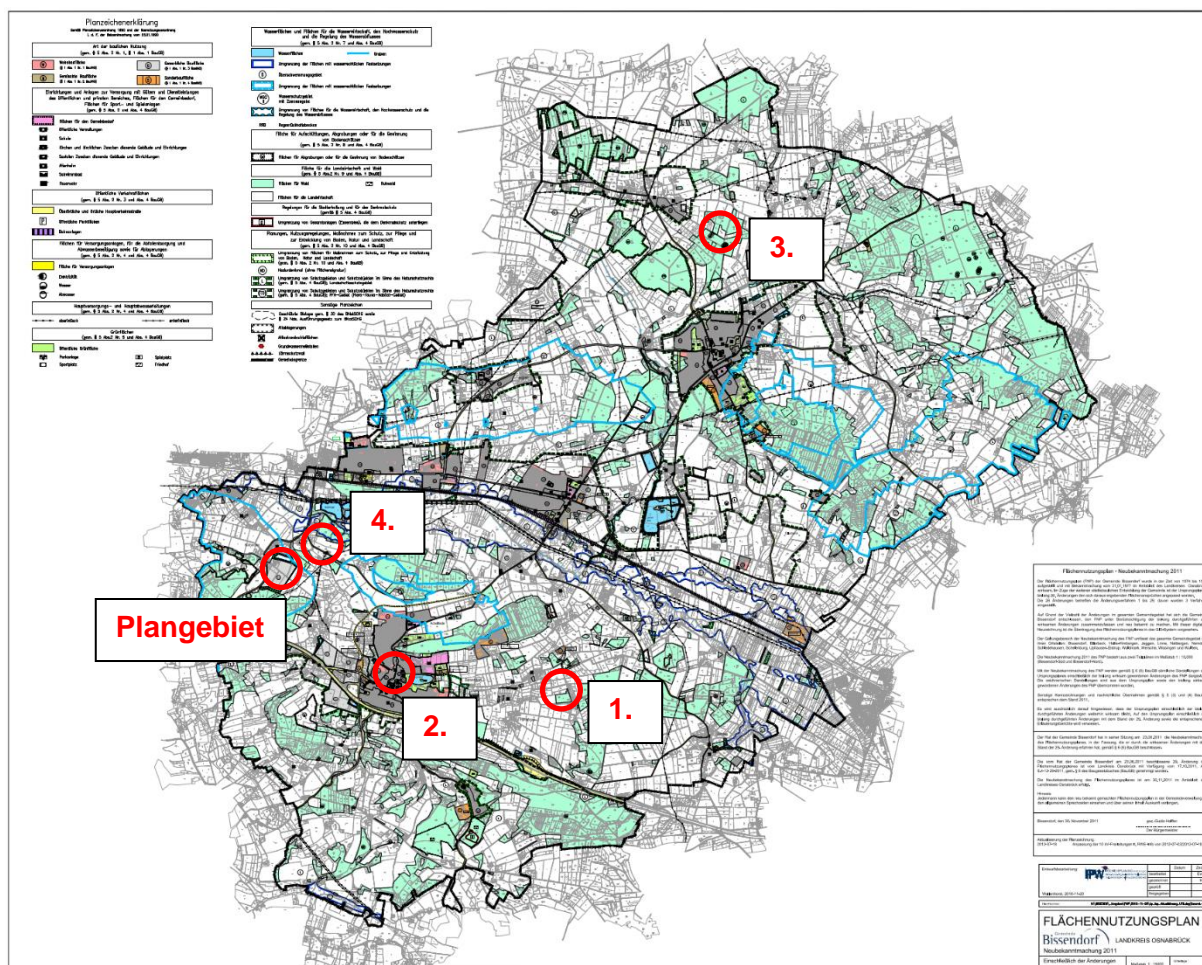
Bei der Gegenüberstellung von Eingriffs- und Ausgleichswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von rund 42.000 Werteinheiten (WE) verbleibt. Hierfür stehen geeignete externe Kompensationsflächen innerhalb der Gemeinde Bissendorf zur Verfügung (siehe nachstehende Tabelle):

<b>Fläche</b>	<b>mögliche Aufwertung</b>
<b>Fläche 1</b> (Kompensationsflächenpool „Frickenschmidt“) Gemarkung Himbergen, Flur 2, Flurstück 29	20.310 WE (von 33.096 WE)
<b>Fläche 2</b> (Öffnung eines Teilbereiches des Holter Baches; „Gräfte“) Gemarkung Bissendorf, Flur 7, Flurstücke 121/14, 124/7, 129/12, 129/15, 40/9, 35/4 (tlw.), 117/10 (tlw.) und 147/5 (tlw)	4.503 WE
<b>Fläche 3</b> (Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland) Gemarkung Wulfen, Flur 4, Flurstücke 202/121	13.730 WE
<b>Fläche 4</b> (Naturnahe Umgestaltung und Verlegung des Stockumer Grabens/Achelrieder Baches) Gemarkung ....., Flur .....	19.958 WE (von 23.998 WE)
<b>Summe</b>	<b>58.501 WE</b>

Insgesamt stehen auf den im nachfolgenden Lageplan verorteten Flächen 58.501 Werteinheiten zur Verfügung, sodass das im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ermittelte ökologische Defizit vollständig kompensiert werden kann.

Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Insofern verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Die Lage der externen Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebiets von Bissendorf ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Übersichtsplan zur Lage der externen Kompensationsflächen

### 11.5 Artenschutz

Nach derzeitigem liegen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisgründe vor. Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen (s. Anlage).

### 11.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange

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

## 12 Abschließende Erläuterungen

### 12.1 Höchstspannungs-Stromnetz

Für das Plangebiet bestehen seitens der Amprion GmbH konkrete Planungsabsichten für eine 380-kV-Kabeltrasse. Im Rahmen eines ersten Abstimmungstermins am 12.06.2019 ist mit Vertretern der Amprion GmbH erörtert worden, dass nach aktuellem Planungsstand ein Korridor von 50 m am westlichen Rand des Plangebiets zur Realisierung der geplanten Erdverkabelung von Bebauung freizuhalten ist.

### 12.2 Altlasten

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

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

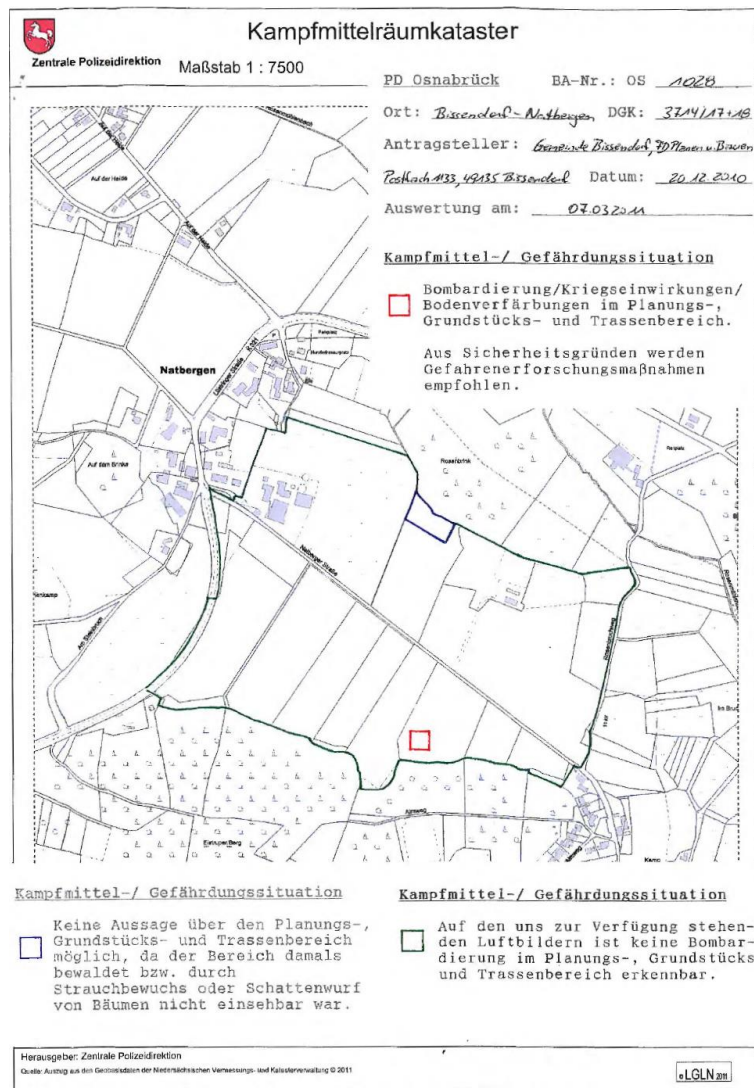
Aus dem Verfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans liegt eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung „Natberger Egge“ von 2011 vor, die zu folgendem Fazit gelangt: *„Im Rahmen der auf verbal-argumentativer Weise durchgeführten Gefährdungsabschätzung für die Altablagerungsfläche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

Da der Gemeinde Bissendorf auch keine Auswirkungen des benachbarten Altstandorts bekannt sind, stehen einer baulichen Nutzung des Plangebiets keine Altlastenbelange entgegenstehen.

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

zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

## 12.3 Kampfmittel



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

Die Fläche mit Verdacht auf Bombenblindgänger befindet sich allerdings etwa 250 m südöstlich des Plangebiets der hier anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans.

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

## 12.4 Denkmalschutz

### Baudenkmale

In der Denkmalliste des Landkreises Osnabrück ist der Speicher der ehemaligen Hofanlage „Natberger Str. 1“ als Einzeldenkmal verzeichnet. Der Speicher ist als zweigeschossiger Putzbau unter Satteldach errichtet (Fachwerk) und im Türsturz auf 1797 datiert. Aus Sicht der Gemeinde Bissendorf steht die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche hier den Denkmalschutzbelangen nicht entgegen, da durch die Planung kein erhöhter Veränderungsdruck auf das Baudenkmal verursacht wird. Der Speicher befindet sich in einem vernachlässigten Zustand und liegt innerhalb einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die heute bereits gewerblich genutzt wird. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich zu beachten.



## Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen bedeckt (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung). Darunter können bislang unbekannt archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden.

Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

## 12.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Düstrup-Hettlich“ (nordöstlicher Rand der weiteren Schutzzone III). Die Errichtung von Gebäuden ist gemäß § 5 der 2. Verordnung zur Änderung der Schutzgebietsverordnung vom 20.11.1993 in der Schutzzone III grundsätzlich zulässig.

Die Gemeinde Bissendorf hat der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung folgend die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass *„eine Beeinflussung der Grundwasserneubildung für das westlich gelegene Wasserwerk Düstrup-Hettlich durch die geplanten Baumaßnahmen ist [...] nicht zu erwarten [ist]“* (s. Anlage).

Die Gemeinde Bissendorf verweist ergänzend auf die Stellungnahme der Stadtwerke Osnabrück als Betreiber des Wasserwerks Düstrup und des Tiefbrunnens Hettlich aus der frühzeitigen Beteiligung vom 16.05.2019 hin: *„Das WSG Düstrup-Hettlich befindet sich in der Neuausweisung und nach den aktuellen Planunterlagen wird das Gewerbegebiet Natbergen zukünftig außerhalb der Schutzzone III liegen.“*

Zudem weist die Gemeinde Bissendorf darauf hin, dass für den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits eine wirksame Flächennutzungsplandarstellung als gewerbliche Baufläche vorliegt.

## 12.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	12,5 ha
2.	Eingrünung	13 %	1,6 ha
3.	Regenrückhaltebecken	6 %	0,8 ha
4.	Nettobauland (Gewerbliche Baufläche)	81 %	10,1 ha

### 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Bissendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-07-09

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

i.V.

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Für die Gemeinde Bissendorf

Bissendorf, .....

.....

Bürgermeister