

# **B E G R Ü N D U N G**

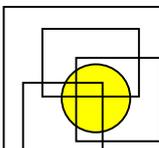
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
„GEWERBEGEBIET BIPPENER STRASSE“  
DER GEMEINDE EGGERMÜHLEN  
LANDKREIS OSNABRÜCK**

**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**

DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANLAGEN IST BESTANDTEIL  
DER LAGEPLAN KREUZUNGSBEREICH (ING.-BÜRO HANS TOVAR & PARTNER:  
„VORPLANUNG ERSCHLIEßUNG B-PLAN NR. 21 „GEWERBEGEBIET BIPPENER  
STRASSE“, VORABZUG 21.10.2021) IST ANLAGE  
DER BEGRÜNDUNG

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 03.03.2022**



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPLANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

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

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise und Vorbemerkungen ..... 3
2	Planungsanlass ..... 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum ..... 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung ..... 3
3.2	Städteplanerische Grundsätze ..... 4
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte ..... 5
4	Plangebiet „Gewerbegebiet Bippener Straße“ ..... 7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes ..... 7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben ..... 9
4.2.1	Fachgesetze ..... 9
4.2.2	Fachplanungen ..... 11
4.3	Bestand ..... 14
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht ..... 14
4.4.1	Art der baulichen Nutzung ..... 16
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche ..... 17
4.4.3	Sonstige Flächenausweisungen ..... 17
4.4.4	Verkehrerschließung, Stellplätze, Kreuzungsausbau ..... 17
4.5	Klimaschutz, Energieeinsparung ..... 18
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange ..... 20
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen ..... 25
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 25
4.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ..... 29
4.8	Ver- und Entsorgung ..... 29
4.9	Brandschutz ..... 29
4.10	Belange des Denkmalschutzes ..... 30
4.11	Flächenbilanz ..... 30
4.12	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 30
4.13	Bodenordnung ..... 31
5	Auslegungsvermerk ..... 31

## 1 Hinweise und Vorbemerkungen

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum B-Plan Nr. 21 (inkl. seiner Anlagen) ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Neben der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Die entsprechende 82. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Bersenbrück wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Eggermühlen durchgeführt. Der Umweltbericht zum vorliegenden B-Plan Nr. 21 wird dabei auch Bestandteil des Umweltberichtes zur 82. Änd. FNP.

## 2 Planungsanlass

Die Gemeinde Eggermühlen möchte mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren auf die aktuelle Nachfrage an Gewerbegrundstücken reagieren. Die bestehenden Gewerbegebiete am östlichen Ortskernrand, östlich der Kettenkamper Straße (K 131) sind bebaut und bieten insbesondere wegen des angrenzenden FFH- bzw. Landschaftsschutzgebietes „Bäche im Artland“ keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Damit erhalten in der Planung die Belange der Wirtschaft, der städtebaulichen Fortentwicklung und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht.

## 3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

### 3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

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

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

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

- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“<sup>1</sup>

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Bersenbrück dem Ländlichen Raum zugeordnet. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

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

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

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

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

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

### 3.2 Städteplanerische Grundsätze

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

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

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

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

- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf die Gemeinde Eggermühlen als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

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

### 3.3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

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

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

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

Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

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

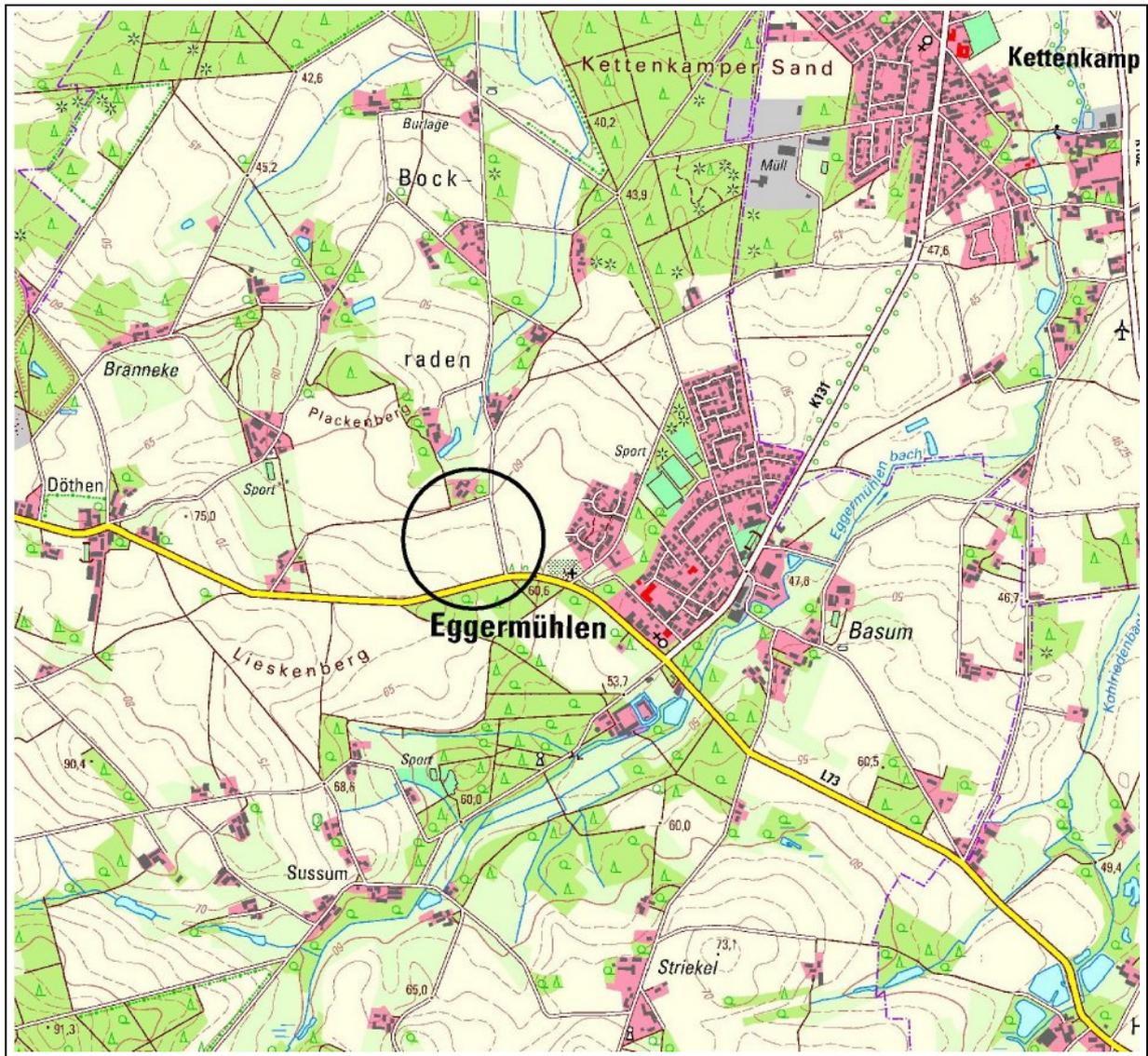
- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

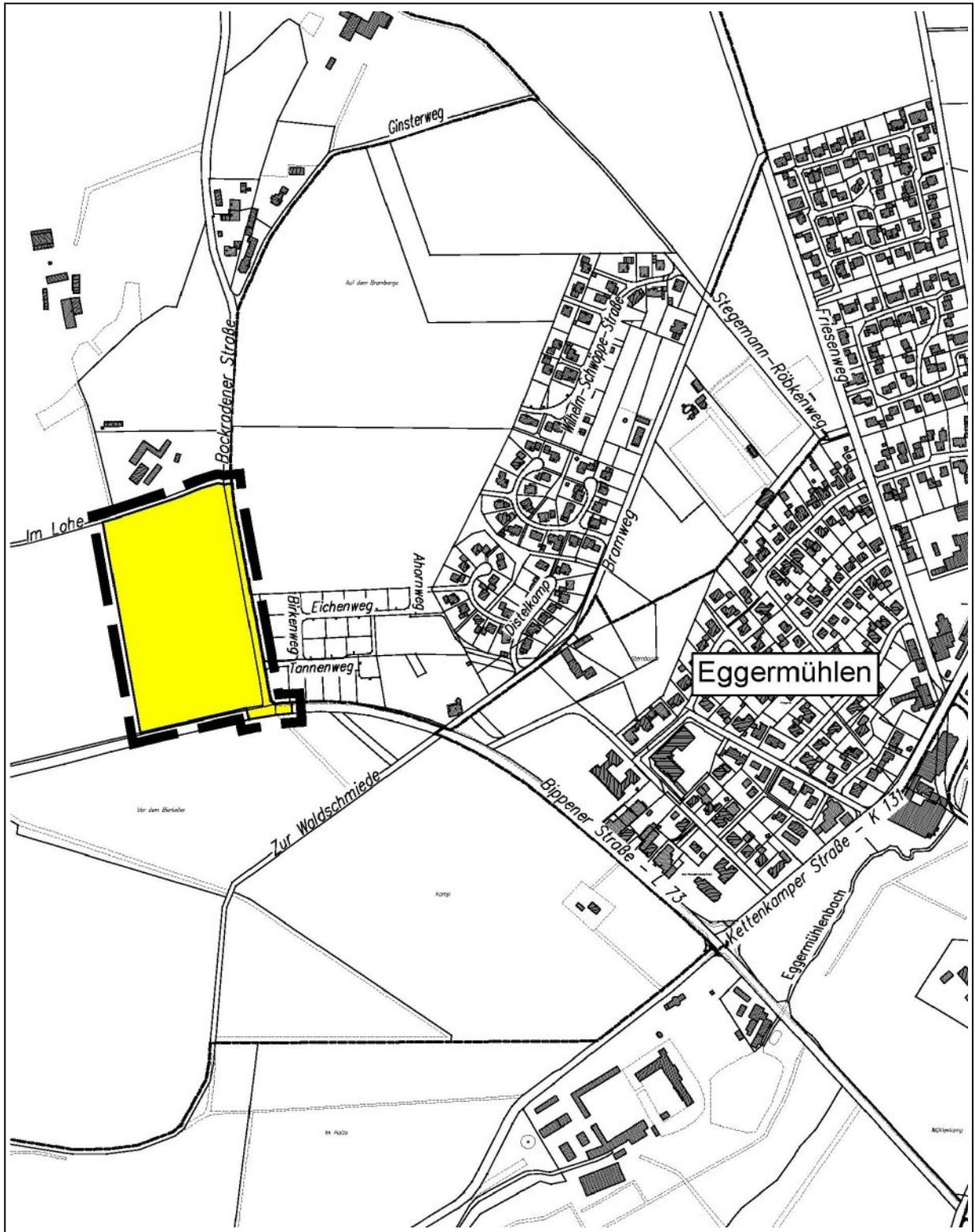
Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die möglichen öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumente sollen, eventuell durch privatrechtliche Absicherungen ergänzt, dazu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

## 4 Plangebiet „Gewerbegebiet Bippener Straße“

### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet liegt am Westrand der engeren Ortslage Eggermühlens, nördlich der Bippener Straße (L 73). Die Bockradener Straße liegt im Osten des Plangebietes und soll im Zuge der Planung für die notwendige Erschließung genutzt und ausgebaut werden. Auch der Einmündungsbereich der Bockradener Straße in die Bippener Straße liegt innerhalb des Plangebietes.





Original: ALKIS, LGLN

## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.2.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietssystem Natura 2000 (§§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für welches u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Der Eggermühlenbach als Bestandteil des FFH-Gebiets „Bäche im Artland“ (EU-Kennzahl 3312-331) ist mit einer Entfernung von rund 700 m das am nächsten liegende NATURA 2000-Gebiet.

Der Eggermühlenbach fungiert als Vorfluter für das Plangebiet. Es erfolgt allerdings eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken bzw. innerhalb der Straßenflächen, so dass keine Beeinträchtigungen des Vorfluters zu erwarten sind.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen dieses oder anderer FFH-Gebiete.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB sind nicht von der Planung betroffen.

Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL. Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

#### Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff. des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

#### Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, 14. Februar 2022) wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 des Umweltberichts).

#### Immissionsschutz, Störfallgefahren, Altlasten, Kampfmittel

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, Geruchs-Immissionsrichtlinie, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung verkehrlicher und gewerblicher Immissionen wurde ein Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 27.10.2021) erstellt. Zur Beurteilung der auf das geplante Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen durch Gerüche aus landwirtschaftlicher Tierhaltung wurde zudem ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchsbelastung aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in Auftrag gegeben (RP Schalltechnik, 03.12.2021).

Im planungsrelevanten Umfeld sind derzeit keine Anlagen bekannt, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Östlich der Straße Bramweg, rund 500 m östlich des Plangebietes, liegt der ehemalige Müllplatz Bockraden Bramweg (Erfassungsnummer 459 016 4002 gemäß Nds. Altlastenerfassungsprogramm, KRIS-Nr. 74069160002 des Landkreises Osnabrück). Nach Erkenntnissen der Gemeinde ist aufgrund von Ergebnissen vorangegangener Untersuchungen davon auszugehen, dass von dieser Altablagerung keine Gefährdungen für das Plangebiet zu erwarten sind. Weitere Altlasten sind weder innerhalb des Plangebietes noch in seiner näheren Umgebung bekannt. Hinweise auf Kampfmittel liegen ebenfalls nicht vor.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie außerhalb von Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereiche).

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Im Umfeld des Plangebiets sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Plangebiet selbst ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Ertragsverbesserung von Ackerflächen) bedeckt. Darunter können

bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden könnten. Die Stadt- und Kreisarchäologie muss daher rechtzeitig **vor** dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese archäologisch begleiten zu können. Bei Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unterliegen dem Denkmalschutz. Diese Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Entlang der Westseite der Bockradener Straße befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus zwei Abschnitten von ca. 60 m und 150 m. Es handelt sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil im Sinne des § 29 BNatSchG gemäß der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998. Ein Erhalt dieser Baumreihe ist aufgrund des erforderlichen Straßenausbaus nicht möglich. Die Gemeinde Eggermühlen stellt für die erforderliche Beseitigung der Baumreihe einen Ausnahmeantrag beim Landkreis Osnabrück.

Eine weitere Baumreihe aus jungen Gehölzen wurde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen östlich der Bockradener Straße im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 angepflanzt.

Das Plangebiet unterliegt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ansonsten keinem besonderen gesetzlichen Schutzstatus.

Das im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde im Bereich des Plangebietes bereits im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der noch in Aufstellung befindlichen 82. Änderung des FNP der Samtgemeinde Bersenbrück gelöscht. Die öffentliche Bekanntmachung der Teillöschung erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück vom 15.05.2020.

#### 4.2.2 Fachplanungen

##### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten<sup>3</sup>. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

(...)

1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

(...)

<sup>3</sup> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“<sup>4</sup>

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
2. Laut vorliegender Wassertechnischer Voruntersuchung<sup>5</sup> ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes möglich. Der Gutachter empfiehlt eine Versickerung über flache Mulden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.  
Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
3. Die vorliegende Planung optimiert die baulichen Nutzungen für die engere Ortslage Eggermühlens. Das Plangebiet wird bei der vorliegenden Planung durch die als Samtgemeindeverbindungsweg fungierende Bockradener Straße direkt an die Bippener Straße (L 73) und damit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die bauliche Entwicklung dieses Bereichs ist dementsprechend ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen, baulich vorgeprägten Lagen hoher Standortgunst werden der Flächenverbrauch in Außenbereichslagen und damit u. a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert.

#### Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind und dass

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

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner (11.02.2022): Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet Bippener Straße", Seiten 3-4, Gemeinde Eggermühlen, Osnabrück.

durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse potentielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der Neubekanntmachung des LROPs (2017) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Osnabrück (2004) mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel (2010) und Energie (2013) weist dem Plangebiet keine Vorrangfunktionen zu. Gemäß dem RROP liegt das Plangebiet allerdings in Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft, für Erholung, für Landwirtschaft und für Rohstoffgewinnung (Sand). Hinsichtlich dieser raumordnerisch festgelegten Vorsorgegebiete ist zwar bei der Abwägung ein hoher Stellenwert beizumessen. Von diesen raumordnerischen Festlegungen kann jedoch im Rahmen der Abwägung abgewichen werden, da sie keine verbindlichen Ziele der Raumordnung darstellen.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (1994) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung noch als Landschaftsschutzgebiet (LSG) dar, obwohl das Plangebiet, wie vorstehend beschrieben, bereits seit vielen Jahren aus dem LSG entlassen wurde.

#### Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Bersenbrück noch für die Gemeinde Eggermühlen liegen Landschaftspläne vor.

#### Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dementsprechend wird der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt. Daher wird der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum vorliegenden B-Plan geändert. Mit der 82. Änderung FNP wird das Plangebiet überwiegend als gewerblichen Baufläche und tlw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (Änderungspunkt 82/1). Der vorliegende Umweltbericht zum B-Plan Nr. 21 wird dabei auch Bestandteil des Umweltberichtes zur 82. Änd. FNP.

Für das Plangebiet besteht bislang noch kein B-Plan. Östlich grenzen die B-Pläne Nr. 13 "Bramberg - Erweiterung" und 20 "Bramberg - Erweiterung II" der Gemeinde Eggermühlen an den Geltungsbereich.

#### Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die besonders hervorzuhebende Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

### 4.3 Bestand

Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es liegen jedoch auch Abschnitte der Bippener Straße und der Bockradener Straße innerhalb des Plangebietes. Im Nahbereich liegen Wohngebiete, im weiteren Umfeld land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, Wohnnutzungen des Außenbereichs sowie landwirtschaftliche Betriebe.

Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

### 4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

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

- Das Areal liegt am westlichen Rand der engeren Ortslage von Eggermühlen, im unmittelbaren Anschluss an bestehenden Siedlungsbereichen und nahräumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut durch die Bippener Straße (L 73) und vorhandene Gemeindestraßen an das bestehende Straßennetz angebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen. Das RROP des Landkreises Osnabrück (2004) weist dem Plangebiet keine Vorrangfunktionen zu. Gemäß RROP liegt das Plangebiet allerdings in Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft, für Erholung, für Landwirtschaft und für Rohstoffgewinnung (Sand). Hinsichtlich dieser raumordnerisch festgelegten Vorsorgegebiete ist bei der Abwägung ein hoher Stellenwert beizumessen. Von diesen raumordnerischen Festlegungen kann jedoch im Rahmen der Abwägung abgewichen werden, da sie keine verbindlichen Ziele der Raumordnung darstellen.  
Die Gemeinde Eggermühlen ist hinsichtlich ihrer städtebaulichen und dabei insbesondere bezüglich der gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt. Neben ausgedehnten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (insbesondere FFH und LSG) gibt es sehr große Schwierigkeiten bei der Verfügbarkeit von Flächen. Der jetzige Standort hat sich nach jahrelanger Suche und vielfältigen Bemühungen der Gemeinde als einziger realisierbarer Gewerbestandort herauskristallisiert. Unter Berücksichtigung und angemessener Gewichtung aller Interessen und Belange erscheint es der Gemeinde Eggermühlen vertretbar, in diesem Bereich die Belange der gewerblichen Entwicklung den Vorsorgegebieten des RROP vorzuziehen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche steht für die geplante Gewerbenutzung zur Verfügung.

Potenziell konfliktträchtig ist die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft eines bestehenden/geplanten Wohngebietes (B-Pläne Nr. 13 u. 20). Dies widerspricht u.a. auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten (BVerwG-Urteil vom 19.4.2012 – 4 CN 3.11 -, BRS 79 Nr. 20 = BauR 2012, 1351 Rdnr. 28). Der Trennungsgrundsatz stellt jedoch kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Ausnahmen sind zulässig und kommen in der bauleitplanerischen Praxis regelmäßig vor, da im Rahmen der Abwägung i.d.R. mehrere öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind. Dem Trennungsgebot stehen oftmals u.a. die Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung von Zersiedlung und unnötigen Verkehr sowie Belange von Natur und Landschaft entgegen.

Die Gemeinde Eggermühlen ist hinsichtlich ihrer städtebaulichen und dabei insbesondere bezüglich der gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten jedoch sehr stark eingeschränkt. Neben ausgedehnten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (insbesondere FFH und LSG) gibt es sehr große Schwierigkeiten bei der Verfügbarkeit von Flächen. Der jetzige Standort hat sich nach jahrelanger Suche und vielfältigen Bemühungen der Gemeinde als einziger realisierbarer Gewerbestandort herauskristallisiert.

Grundsätzlich ist jedoch auch bei den städtebaulich begründbaren Ausnahmen vom Trennungsgebot sicherzustellen, dass von der geplanten Nutzung im Plangebiet nur Störwirkungen ausgehen, die als nicht oder wenig erheblich einzustufen sind. Dies wird bei der Planung von Gewerbegebieten i.d.R. durch entsprechende Nutzungseinschränkungen sichergestellt (u.a. Gebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, weitere Regelungen nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO).

Lärmemissionen können durch eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 so begrenzt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen in den kritischen Immissionsorten auftreten.

Des weiteren können z. B. auch Störfallbetriebe (§ 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV - Störfall-Verordnung) ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Eggermühlen hat von den bestehenden Regelungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht, so dass die planbedingten potenziellen Konflikte bewältigt und erhebliche Auswirkungen u.a. auf den Menschen vermieden werden können.

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Gewerbegrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des gewerblichen Baubedarfs benötigt wird. Entwicklungspotentiale in bestehenden Gewerbegebieten oder Innenentwicklungspotentiale für Gewerbenutzungen sind nicht vorhanden. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

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

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

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

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

Derzeit ist lediglich mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Gewerbegrundstücken gegeben. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Gemeinde Eggermühlen nicht zur Verfügung.

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

*„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“*

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

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

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, haben Samtgemeinde und Gemeinde geeignete Standorte gesucht.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Eggermühlen, wie auch in der Samtgemeinde Bersenbrück generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehende Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

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

##### Gewerbegebiet - GE

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorwiegend zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen und wird daher als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Zur Vermeidung von übermäßigen Umweltbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung werden im GE Nutzungseinschränkungen getroffen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen in Textform).

Bei Ansiedlungsvorhaben soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass die in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen auch untereinander verträglich sind. Zur Konfliktvermeidung wurden u.a. Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten und Störfallbetriebe ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit den in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten wurden ausgeschlossen, um eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Eggermühlen und anderen Gemeinden innerhalb des Einzugsbereichs zu vermeiden.

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

Im GE wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgegeben. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO empfohlenen Orientierungswerte unterschritten. Mit diesen städtebaulichen Werten kann gleichzeitig eine wirtschaftliche und effiziente Ausnutzung der Grundstücke und Gebäude gewährleistet sowie der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Damit die späteren Gewerbebetriebe nach ihren Bedürfnissen eine zweckmäßige Baukörperanordnung vornehmen können, wurde eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. So können z.B. auch Einzelbaukörper von mehr als 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss (I) soll die harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, können städtebaulich vertretbare Architekturen gefördert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kapitel 4.7).

Auf die Vorgabe von Baulinien wurde verzichtet. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen die individuelle Gestaltungsfreiheit und der städtebauliche Gesamtzusammenhang berücksichtigt.

#### **4.4.3 Sonstige Flächenausweisungen**

Im Plangebiet werden rund 5.000 m<sup>2</sup> als öffentliche oder private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier erfolgt die Anlage naturnaher Siedlungsgehölze. Diese heckenartigen Gehölzstreifen fungieren u. a. zur Eingrünung des Baugebietes, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für die Bereicherung des Landschaftsbildes und als klimatische Ausgleichsfläche.

#### **4.4.4 Verkehrserschließung, Stellplätze, Kreuzungsausbau**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden von der Bockradener Straße aus über eine neue öffentliche innere Erschließungsstraße mit Wendeanlage am Ende.

Da der größte Flächenanteil des GEe1 künftig von einem im Ort ansässigen Gewerbebetrieb genutzt werden soll, wurde hier auf eine öffentliche innere Erschließungsstraße verzichtet. Die innere Erschließung soll durch den Gewerbebetrieb selbst, entsprechend seiner betriebsspezifischen Anforderungen, erfolgen. Lediglich die zu diesem Betrieb geplante Anbindung an die Bockradener Straße wurde verkehrsgerecht gegenüber der Straße „Tannenweg“ platziert und als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplanten Straßen wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RSt 06“ dimensioniert. Die Bockradener Straße soll auf ca. 9,0 m Breite ausgebaut werden. Sie wurde zu diesem Zweck in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans einbezogen.

Im Rahmen der inneren Erschließung des Plangebietes haben die späteren Grundstückseigentümer die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

### Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bockradener Straße / Bippener Straße (L 73)

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (§ 4 Abs. 1 BauGB) hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gefordert zu prüfen, ob durch den planbedingt entstehenden künftigen Quell- und Zielverkehr aus dem vorliegenden Plangebiet und dem östlich geplanten Wohngebiet „Bramberg - Erweiterung II“ (B-Plan Nr. 20) der bestehende Knotenpunkt Bockradener Straße / Bippener Straße (L73) noch leistungsfähig bleibt. Hierzu wurde eine entsprechende Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Gutachter kommen dabei zu folgendem Ergebnis:

„Der heutige Verkehrsfluss und auch der Verkehrsfluss für die Prognose 2030 ist in die Qualitätsstufe QSV A einzustufen.

Durch die Erschließung der B-Pläne Nr. 21 und 21 erhöht sich die Verkehrsbelastung gegenüber der Analyse 2020. Die Qualitätsstufe QSV für den Knotenpunkt Bockradener Straße / Bippener Straße (L73) ist aber weiterhin mit A zu bewerten. Der Verkehrsfluss am Knotenpunkt ist weiterhin als frei zu bezeichnen. Die Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer wird weiterhin nahezu nicht beeinträchtigt.

Für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre durch die Erschließung „Bramberg – Erweiterung II“ und das „Gewerbegebiet Bippener Straße“ sind demnach keine baulichen Änderungen in Form einer Linksabbiegespur auf der Bippener Straße (L73) notwendig.“<sup>7</sup>

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der Knotenpunkt Bockradener Straße / Bippener Straße (L 73) auch bei dem planbedingt zunehmenden Verkehr leistungsfähig bleiben wird. Die bisherige Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auch weiterhin ohne einen Linksabbiegestreifen im Zuge der L 73 nicht erheblich beeinträchtigt. Die Verkehrsuntersuchung ist Anlage des Umweltberichts.

Der künftig auf der Bockradener Straße zu erwartende Verkehr wurde im Fachbeitrag Lärmschutz (Verkehrslärm)<sup>8</sup> berücksichtigt. Auch dieses Gutachten ist Anlage des Umweltberichts.

Der vorliegende B-Plan bereitet u.a. auch den geplanten Ausbau der Einmündung Bockradener Straße / L 73 vor und ersetzt in diesem Teilbereich das ansonsten erforderliche Planfeststellungsverfahren. Das mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmte Konzept zum geplanten Ausbau ist dem Lageplan Kreuzungsbereich zu entnehmen (Ing.-Büro Hans Tovar & Partner: „Vorplanung Erschließung B-Plan Nr. 21 „Gewerbegebiet Bippener Straße“, Vorabzug 21.10.2021). Der Lageplan ist Anlage der Begründung.

## **4.5 Klimaschutz, Energieeinsparung**

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

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Ing.-Büro Hans Tovar & Partner: „Gemeinde Eggermühlen, Verkehrsuntersuchung Erschließung B-Plan Nr. 20 Bramberg - Erweiterung II' & B-Plan Nr. 21 ‚Gewerbegebiet Bippener Straße‘“, Osnabrück, 12.05.2021, S.6

<sup>8</sup> RP Schalltechnik: „Gemeinde Eggermühlen, Bebauungsplan Nr. 21 ‚Gewerbegebiet Bippener Straße‘, Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm“, Osnabrück, 27.10.2021

<sup>9</sup> UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

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

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

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

#### **Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:**

Die zunehmenden globalen Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland spürbar u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange (u.a. Gefährdungen für Mensch und Tier durch Überschwemmungen, Überlastung von Entwässerungssystemen, Zerstörung von Kultur- und Sachgütern, Bodenerosion und -austrocknung, Grundwasserabsenkungen, Trinkwasserknappheit etc.).

#### **Gehölzflächen, Baumpflanzungen und Dachbegründung**

Als Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind u.a. die geplanten rd. 5.000 m<sup>2</sup> Flächen für die Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes sowie die zusätzlichen Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der Straßen und auf den Baugrundstücken zu werten. Zudem sind Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu begrünen und das anfallende Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden.

Durch diese Maßnahmen sollen insbesondere die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Bepflanzung und Dachbegründung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Pflanzflächen und Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

#### **Versickerung des Oberflächenwassers von privaten Grundstücksflächen**

Nach Aussagen der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung<sup>10</sup> (WVU) ist eine dezentrale Versickerung des unschädlich belasteten Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Hofflächen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet möglich. Hierzu erfolgt dementsprechend eine Festsetzung im B-Plan. Eine dezentrale Versickerung nicht schädlich belasteten Oberflächenwassers

- fördert die Grundwasserneubildung,
- minimiert die Abflüsse aus bebauten Gebieten und damit u.a. die Überlastung der öffentlichen Kanalisationssysteme,
- vermindert die Hochwassergefahr,
- reduziert die Investitions-, Sanierungs- und Betriebskosten für Entwässerungsnetze,
- hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch natürlichen Verdunstung,
- verbessert die Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen.

#### **Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:**

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO<sub>2</sub>. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Wohngebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien, wie z. B. der Sonnenenergie, stammen. Darum soll im vorliegenden Plangebiet die Nutzung der Solarenergie für die Stromgewinnung (Photovoltaik) einen wichtigen Anteil leisten. Daher wird durch eine textliche Festsetzung im B-Plan vorgeschrieben, dass im gesamten

<sup>10</sup> Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner: "Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 21 'Gewerbegebiet Bippener Straße' der Gemeinde Eggermühlen", Osnabrück, 11.02.2022

Geltungsbereich dieses B-Plans mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Zudem werden die Grundstückszuschnitte und die Stellung der baulichen Anlagen optimiert für eine Nutzung der Solarenergie festgelegt.

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

#### 4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Gemeinde Eggermühlen spielen die in §1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der geplanten Gewerbenutzung, der nahegelegenen Straßen sowie aufgrund von im Umfeld ansässigen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Geruchsimmissionen) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum vorliegenden B-Plan eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden dabei beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen.

Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die **erheblich** betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
<b>Mensch</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Immissionsbelastung durch Gewerbelärm</li> </ul>	••	<p>Auf Basis der Ergebnisse des Fachbeitrages Schallschutz wird das Plangebiet zur Vermeidung von unzulässigen Störwirkungen in angrenzenden Bereichen bezüglich der zulässigen Lärmemissionen so gegliedert bzw. kontingentiert, dass in den relevanten kritischen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes die nach DIN 18005 zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.</p> <p>Das Plangebiet wird in Teilflächen untergliedert (GEe1 u. GEe2). Für diese Teilflächen werden bestimmte maximal zulässige Lärmkontingente (LEK) im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner werden im Plangebiet gemäß DIN 45691 Richtungssektoren dargestellt, in denen überwiegende eine Erhöhung der LEK zulässig ist.</p> <p>Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, können die vom Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen in angrenzenden Bereichen so bewältigt werden, dass keine unzulässigen Störwirkungen zu erwarten sind.</p>	
<b>Boden</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.</li> </ul>	••	<p>Im GE wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ wird zudem auf 30 % begrenzt und von der Anwendung „ökologischer“ Bauweisen abhängig gemacht (z. B. wasserdurchlässige Stellplatz- und Wegebefestigung).</p> <p>Im Plangebiet ist zudem die Ausweisung öffentlicher und privater Schutz- und Pflegeflächen geplant zum Anpflanzen naturnaher, heckenartiger Siedlungsgehölze.</p> <p>Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung</li> </ul>	••	s.o.;	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)</li> </ul>	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust von Boden als</li> </ul>	••	Beschränkung der zulässigen Über-	nicht erforderlich

	Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung		schreitung der GRZ und Bindung an „ökologische“ Bauweisen; Anlage neuer öffentlicher und privater Schutz- und Pflegeflächen (Anlage naturnaher Siedlungsgehölze); vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	
	○ Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggensch)	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
<b>Fläche</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Neuausweisung von öffentlichen und privaten Flächen für Naturschutzmaßnahmen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verlust ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	Die Gemeinde Eggermühlen strebt eine möglichst geringe und dabei effiziente Flächeninanspruchnahme an, um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu minimieren. Der Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen ist jedoch nicht ausgleichbar.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Schaffung von Raum für gewerbliche Entwicklungen entsprechend aktueller Bedürfnisse der Gemeinde und Betriebe mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
<b>Wasser</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ baubedingter Stoffeintrag in das Grundwasser oder den Vorfluter, insbesondere den Eggermühlenbach	••	Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort; keine direkten Einleitung in den Eggermühlenbach	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••	Dezentrale Versickerung des unschädlich belasteten Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der öff. Verkehrsflächen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung, insbesondere des Eggermühlenbaches (s.o.)	••	Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Flächen; Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	○ betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser oder	••	s.o.	nicht erforderlich

	den Vorfluter, insbesondere den Eggermühlenbach (s.o.)			
<b>Luft und Klima</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	••	Als Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind u.a. die geplanten rd. 5.000 m <sup>2</sup> Flächen für die Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes sowie die zusätzlichen Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der Straßen und auf den Baugrundstücken zu werten. Zudem sind Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu begrünen und das anfallende Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden.	nicht erforderlich
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere</li> </ul>	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen</li> </ul>	••	Festsetzung zur Verwendung Insektenschonender Straßenbeleuchtung; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verletzung / Tötung geschützter Tierarten</li> </ul>	••	Zum Schutz geschützter Tierarten werden geeignete Festsetzungen getroffen: insbesondere bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung); vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten</li> </ul>	••	s. o. (Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Bauzeitenregelung); vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung</li> </ul>	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung</li> </ul>	••	Es erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung Insekten schonender Beleuchtung, durch die Verluste des Nahrungsangebots u. a. für Fledermäuse vermindert werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
<b>Land-schaft</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen, Erhalt öffentlicher Grünflächen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzbindungen für die neuen Baugrundstücke; Bauhöhenbeschränkungen und Steuerung der Flächenversiegelung; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich

<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	o keine erheblichen		-	nicht erforderlich
<b>sonstige Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	o Tlw. Überplanung der bestehenden Sandlagerstätte (Lagerstätte 2. Ordnung) innerhalb des Plangebietes.	••	Die tlw. Überplanung der Rohstofflagerstätte ist nicht ausgleichbar. Die Gemeinde Eggermühlen sieht jedoch keine Alternative zum bestehenden Standort. Da kein zwingender Vorrang der Rohstoffsicherung vorliegt wurde dementsprechend gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewägt.	nicht erforderlich
<b>Gesamtbeurteilung:</b>		<b>Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf</b>		

**Bewertung:** ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Gemeinde Eggermühlen ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Gewerbegebiet (GE) unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes in Eggermühlen benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - vorliegend die Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - hier Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Eggermühlen plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 21 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf in Höhe von **27.364** Werteinheiten soll im Bereich der "Haffwiesen" auf Flächen des Kompensationsflächenpools "Restruper Pfände" erfolgen. Details hierzu sind Kapitel 2.3.6 des Umweltberichts zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

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

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

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

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

Zu 1.1 - 1.3) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Gewerbegebiet (GE) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO im GE allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Geschäftsgebäude, Wohnungen und Störfallbetriebe werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen. Die weiteren Ausschlüsse basieren auf § 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO

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

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie die Wohnungsprostitution haben nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können. Diese Störungen sind für das GE selbst relevant als auch für angrenzende Bereiche.

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

(...)

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

Um die oben geschilderte zu befürchtende Abwertung des GE sowie angrenzender Bereiche bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen. Die Vergnügungsstätten und die in der Festsetzung genannten vergleichbaren Nutzungen würden sich aufgrund ihrer Angebotspalette, den üblichen Nutzungszeiten und den zu erwartenden Nutzergruppen

nachteilig auf die vorhandene bzw. gewünschte städtebauliche Struktur auswirken. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Gemeinde die Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten und bestimmten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen (Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Shops etc.) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des GE gewahrt. Denn Vergnügungsstätten sind eine (ausnahmsweise) im GE zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart. Und die genannten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen sind nur ein geringer Anteil der in GE allgemein zulässigen Nutzungen.

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

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Betriebsleiterwohnungen u.ä. in Gewerbegebieten entstehen häufig Konflikte mit der als störend empfundenen gewerblichen Nutzung (Lärm, Gerüche etc.) anderer Gewerbetreibender. Der Ausschluss von Wohnungen dient der Vermeidung derartiger Konfliktsituationen.

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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität des Ortszentrums dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ des Ortszentrums durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden. Ferner müssen, **gemäß raumordnerischen Zielsetzungen**, Verkaufsfläche und Sortimente der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde entsprechen und dürfen, in Bezug zu anderen zentralen Orten, ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen.

Da Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht als großflächig gelten, auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten (Agglomerationsregelung).

Nicht jede Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gesamtverkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> führt automatisch zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente. Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Sortimentsausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen. Nach Ansicht der Gemeinde kann die Agglomerationsregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 3 vorliegend durch den Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Sortimentsliste gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) hinreichend beachtet werden. Damit wird die vorliegende Bauleitplanung auch in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der sogenannte „Annex-Handel“ (Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem produzierendem Gewerbebetrieb), jeweils bis maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche, wird von diesen Einschränkungen ausgenommen.

Zu 2.1) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 2.2) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 12,00 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes der Gemeinde Eggermühlen durch übermäßige Gebäudehöhen vermeiden. Damit notwendige bauliche Maßnahmen, die über diese Höhe hinausgehen, möglich sind, können Ausnahmen um 3 m Länge auf Basis des § 31 BauGB zugelassen werden.

Zu 2.3) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung. Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 60% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 78% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1) Die Festsetzung der Lärmkontingente (LEK) soll die Einhaltung der Orientierungswerte für die in der näheren Umgebung liegenden Nutzungen gewährleisten. Entsprechend der ermittelten Richtungssektoren sind tlw. Erhöhungen der Lärmkontingente möglich. Details hierzu sind insbesondere Kap. 5.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, 27.10.2021) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts.

Zu 4.1 u. 4.2) Diese Festsetzung wurde aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen. Siehe zur allgemeinen Erläuterung insbesondere Kapitel 4.5 der Begründung. Die Gemeinde hält die getroffene Vorgabe eines Mindestanteils von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen für angemessen. Zur speziellen Begründung dieser Festsetzung wird insbesondere auf die Fachinformationen der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen zurückgegriffen:<sup>1112</sup>

#### Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB)

Die Gemeinde Eggermühlen setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die Dachflächen der neu zu errichtenden Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 508 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.<sup>13</sup>

#### Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen

<sup>11</sup> Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH: „Faktenpapier Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung“, Hannover, Stand: 02/2021

<sup>12</sup> Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH: „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen“, Hannover, Stand: 03/2021

<sup>13</sup> vgl. ebenda S. 8

der Hauptgebäude zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der B-Plan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.<sup>14</sup>

#### Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.<sup>15</sup>

Zu 5.1 bis 6.4) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie dem Klima-, Natur- und Artenschutz. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

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

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

Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Gebäuden bis 15 Grad Dachneigung soll als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

Die planbedingte Versiegelung des Bodens führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (gem. Arbeitsblatt DWA-A 138) auf den privaten Grundstücksflächen leistet einen Beitrag zur natürlichen Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden auf diese Weise reduziert und das Überschwemmungsproblem abgemildert.

Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie werden auch innerhalb der begrüneten Dächer zugelassen, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern. Hierzu gibt es mittlerweile Systeme verschiedener Hersteller, die i.d.R. aufgeständerte Photovoltaiksysteme vorsehen, welche die Dachdichtungsbahnen nicht durchdringen.

Zu 6.5) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Neben den Maßnahmen im Plangebiet sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 27.364 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes

<sup>14</sup> vgl. ebenda S. 6

<sup>15</sup> vgl. ebenda S. 7

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

#### 4.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1) Vegetationshemmende sterile Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen schaffen naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Im Gegensatz zum klassischen Steingarten, i.d.R. bestehend aus Pflanzenarten nährstoffarmer Standorte eingebettet in eine dazu passende Steininformation, besteht z. B. ein Schottergarten überwiegend aus Steinen verschiedener Form und Größe, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Fließ“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Die Festsetzung unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

#### 4.8 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Nach Aussagen der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung<sup>16</sup> (WVU) kann das anfallende Schmutzwasser über die geplante Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden. Ferner ist gemäß WVU eine dezentrale Versickerung des unschädlich belasteten Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Hofflächen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet möglich. Hierzu erfolgt dementsprechend eine Festsetzung im B-Plan.

Das auf den Straßenverkehrsflächen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll nach Angaben der WVU über ein Mulden-Rigolen-System abgeführt werden.

Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut während der Betriebsphase damit vermieden werden. Details sind der WVU zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

#### 4.9 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet.

Die Samtgemeinde Bersenbrück wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer

<sup>16</sup> Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner: "Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 21 'Gewerbegebiet Bippener Straße' der Gemeinde Eggermühlen", Osnabrück, 11.02.2022

Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

#### 4.10 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

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

#### 4.11 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe1)	29.107 m <sup>2</sup>	62,76 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe2)	6.560 m <sup>2</sup>	14,14 %
Straßenverkehrsflächen, neue öffentliche Verkehrsfläche	2.055 m <sup>2</sup>	4,43 %
Straßenverkehrsflächen, neue private Verkehrsfläche	100 m <sup>2</sup>	0,22 %
Straßenverkehrsflächen, Ausbau der Bockradener Straße	2.616 m <sup>2</sup>	5,64 %
Straßenverkehrsflächen, Anbindung an die Bippener Straße (L 73)	769 m <sup>2</sup>	1,66 %
öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes	4.027 m <sup>2</sup>	8,68 %
private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes	1.145 m <sup>2</sup>	2,47 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>46.379 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

##### Städtebauliche Werte

##### GEe1:

29.107 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6

= 17.464 m<sup>2</sup> max. zul. Grundfläche

29.107 m<sup>2</sup> x GFZ 1,0

= 29.107 m<sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

##### Städtebauliche Werte

##### GEe2:

6.560 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6

= 3.936 m<sup>2</sup> max. zul. Grundfläche

6.560 m<sup>2</sup> x GFZ 1,0

= 6.560 m<sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

#### 4.12 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach

aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenbau Erschließungsstraßen, Ausbau Bockradener Str. mit Einmündung in die L 73 ca.	375.000,00	EUR
Fläche für Natur u. Landschaft öffentlich ca.	95.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser, Versickerung) ca.	250.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	35.000,00	EUR
insgesamt:	755.000,00	EUR

Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Gemeinde Eggermühlen erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück, der Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten.

#### 4.13 Bodenordnung

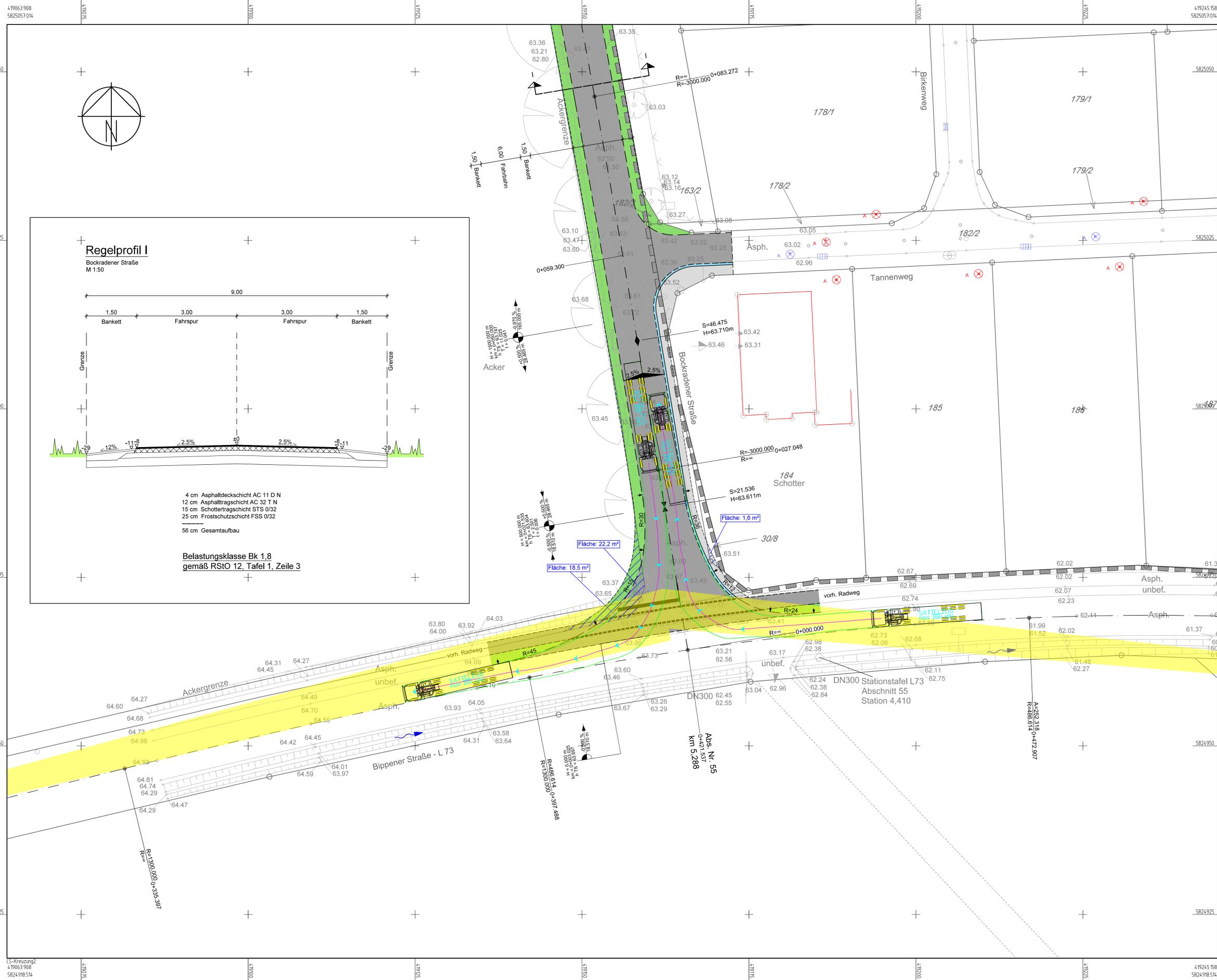
Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

#### 5 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Eggermühlen, den .....

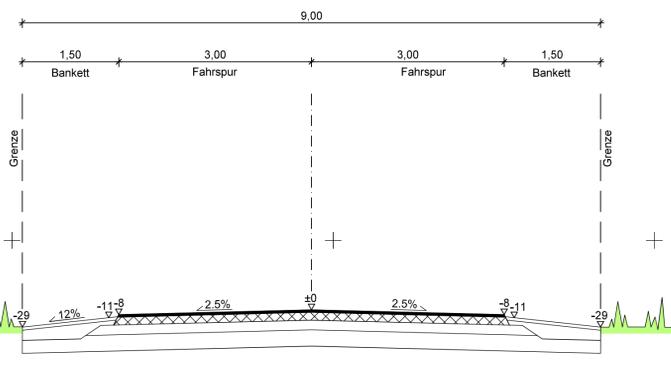
.....  
Bürgermeister



- Bestand:**
- Einfahrt
  - Eingang
  - Baum
  - Schachdeckel (rund)
  - Wasserschieber
  - Hydrant
  - Gasschieber
  - Kabelkasten OI
  - Kabelkasten UI
  - Holzmast
  - Stahlrohrmast
  - Höhenhilfswinkel
  - Bank
- Zeichenerklärung**
- Straßenbeleuchtung
  - Ampel
  - Höhen
  - Mauer
  - Zaun
  - Hecke
  - Querneigung
  - Einfahrten
  - Höhenlinien
- Planung:**
- Asphalt
  - Betonsteinpflaster 21/10,5/8, grau
  - Bankett
  - Grünanlage
  - 2-reihige Rinne 16/16/14, grau
  - Baum
  - Straßenbeleuchtung
  - Straßenablauf
  - Tiefpunkt
  - Hochpunkt
  - Querneigung
  - Parzellierungsvorschlag
  - Stand vom: 18.01.2021
  - Bebauungsgrenze
  - Bebauungsplan angrenzend
  - Neigungsbruchpunkt mit Angabe von Gefälle und Steigung in Prozent, und Länge der Gefälle-/Steigungsstrecke

**Regelprofil I**

Bockradener Straße  
M 1:50



4 cm Asphaltdeckschicht AC 11 D N  
12 cm Asphalttragschicht AC 32 T N  
15 cm Schottertragschicht STS 0/32  
25 cm Frostschuttschicht FSS 0/32  
56 cm Gesamtaufbau

Belastungsklasse Bk 1.8  
gemäß RStO 12, Tafel 1, Zeile 3

**VORABZUG**

Stand: 21.10.2021

Hinweis:

3			
2			
1			
Nr.	Art der Änderung	Datum	bearbeitet

<p>Planverfasser:</p> <p>Wasserwirtschaft · Infrastruktur Straßenbau · Verkehr Landschaftsplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme</p> <p>Ingenieurbüro <b>Hans Tovar &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR OS 0541 94003-0 BSS 05439 6093-0 www.tbt-web.de</p>	<p>Projekt-Nr.: 252.229</p> <p>bearb.: Tv/Br</p> <p>geprüft: J...</p> <p>Osnabrück, den .....2021</p>
---	---

Bauherr:  
**Wasserverband Bersenbrück  
und Gemeinde Eggermühlen**  
Landkreis Osnabrück

Gemeinde Eggermühlen  
Von-Boeselager-Platz 2  
49577 Eggermühlen  
Tel: +49 5462 7 40 60  
Fax: +49 5462 74 06 15  
E-Mail: info@eggermuehlen.de

**Vorplanung  
Erschließung**

B-Plan Nr. 21  
„Gewerbegebiet Bippener Straße“

Lageplan Kreuzungsbereich

Anlage:	Blatt-Nr.:	Ausfertigung:	Maßstab:	System:
1	...		1:250	ETRS89

Layout: LS-Kreuzung Blatt: N:\Projekte\252229\103\STRBAU\VESTRAL\B8.dwg\LSB-VF-2021-10-21.pdf