

B E G R Ü N D U N G

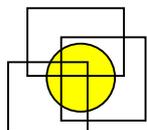
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35
„GEWERBEGEBIET IM REETERN II“
DER GEMEINDE GEHRDE
LANDKREIS OSNABRÜCK**

DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANLAGEN IST BESTANDTEIL DER
BEGRÜNDUNG

**EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG
(VERFAHREN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB)**

BEARBEITET DURCH:

STAND: 11.01.2024



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 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 Im Reetern II“ 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..... 13
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht..... 13
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, planbedingte Verkehrszunahme..... 17
4.4.5	Klimaschutz und Klimaanpassung 18
4.5	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange..... 21
4.6	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 26
4.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen..... 26
4.7	Ver- und Entsorgung 31
4.8	Brandschutz 32
4.9	Belange des Denkmalschutzes 32
4.10	Flächenbilanz 34
4.11	Erschließungskosten und Finanzierung 34
4.12	Bodenordnung..... 34
5	Vermerk Veröffentlichung im Internet 35

1 Hinweise und Vorbemerkungen

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 35 (inkl. seiner Anlagen) ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Der vorliegende B-Plan Nr. 35 überlagert tlw. den östlich angrenzenden rechtswirksamen B-Plan Nr. 30 „Gewerbegebiet Im Reetern“, um einen zusammenhängenden überbaubaren Bereich zu erhalten. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 35 verliert der B-Plan Nr. 30 in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 35 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Gehrde möchte mit dem vorliegenden B-Plan insbesondere den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Gehrde durch ein angemessenes Angebot an Gewerbegrundstücken im Bereich der Gewerbezone westlich der Bersenbrücker Straße (B 214) für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sichern, stärken und fortentwickeln. Die Grundstücke in den bestehenden Gewerbegebieten innerhalb der Gewerbezone sind entweder bereits bebaut oder weitgehend an Gewerbetreibende veräußert.

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.“¹

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.“²

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 Gehrde 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.

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

²Regionales 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 Gehrde 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 Ordnen flächen- und raumfunktional gegliedert.

Die Gemeinde Gehrde ist der Auffassung, dass neben der erforderlichen positiven Rahmensezung 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:

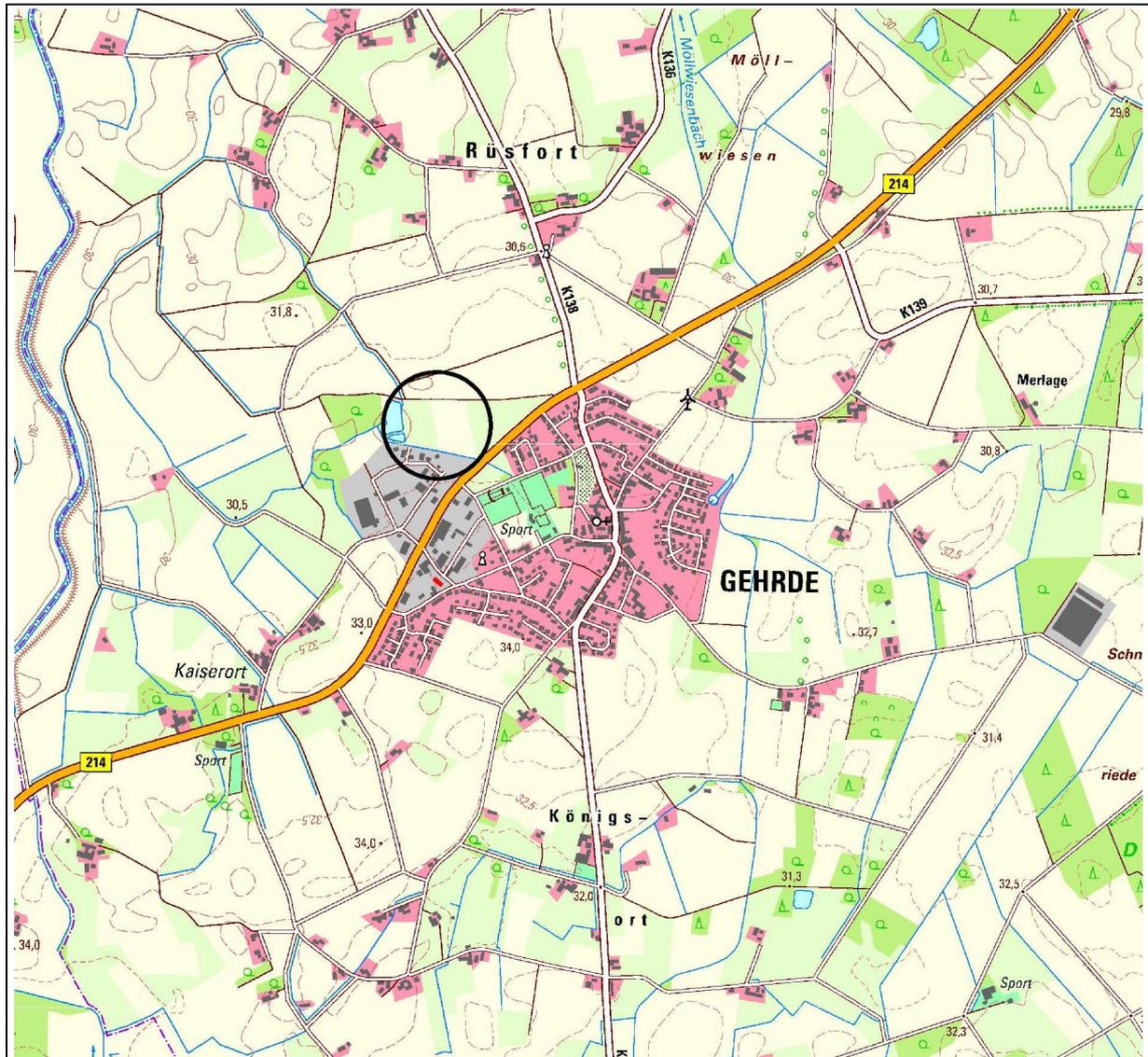
- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

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.

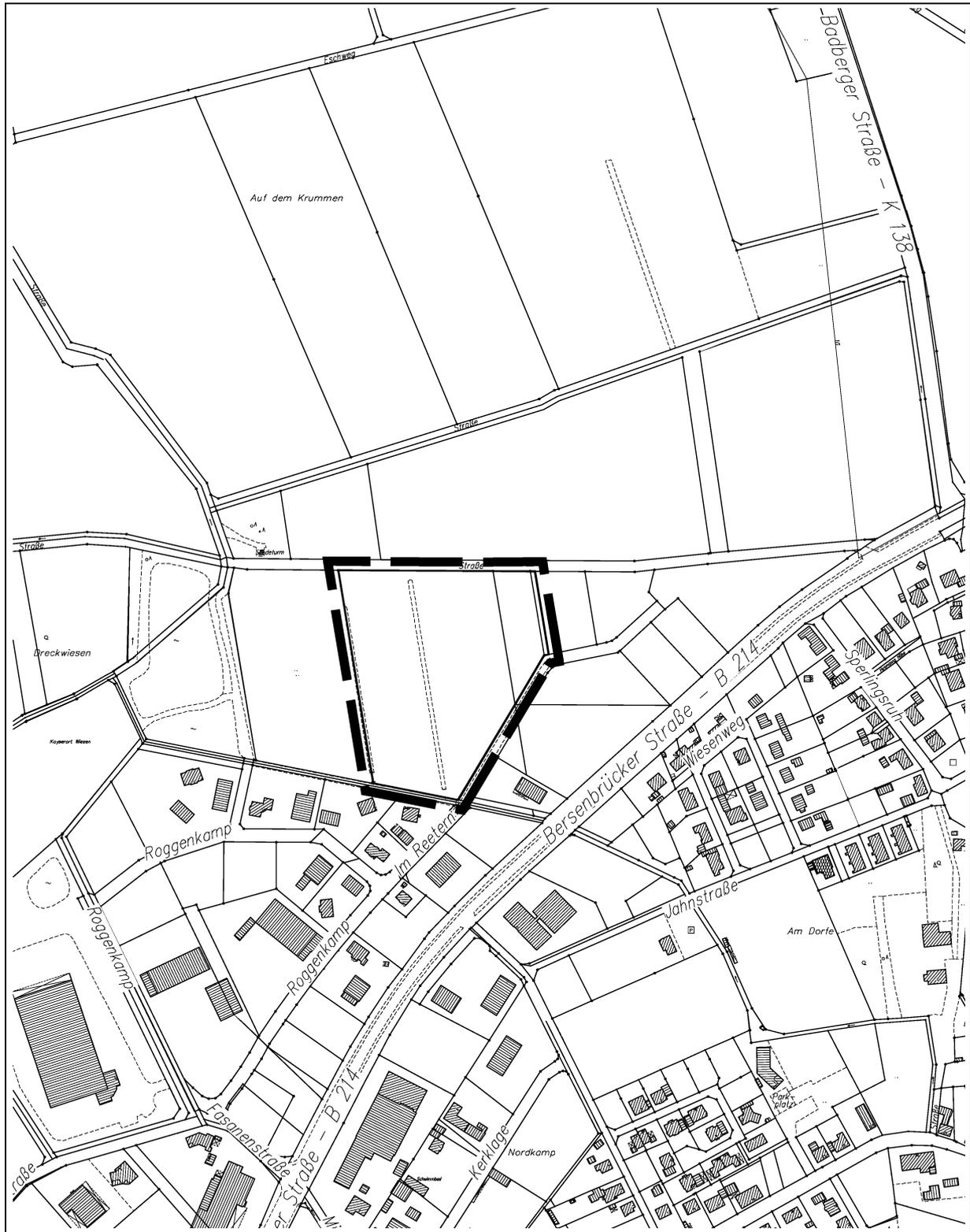
4 Plangebiet „Gewerbegebiet Im Reetern II“

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt nordwestlich der engeren Ortslage von Gehrde und nordwestlich der Bersenbrücker Straße (B 214), der Ostrand des Plangebietes wird durch die Straße "Im Reetern" begrenzt.



Original: Topographische Karte M 1:25.000



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

Gemeinde Gehrde B-Plan Nr. 35

Plangebiet

M. 1 : 5.000

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 gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Im planungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH-Gebiete. Das nächstliegende FFH-Gebiet "Bäche im Artland" (EU-Kennzahl 3313-331) weist einen Abstand von über fünf Kilometern zum Plangebiet auf, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Gebiet ausgeschlossen werden können.

Das nächstliegende EU-Vogelschutzgebiet ist der „Alfsee“ mit Reservebecken (EU-Kennzahl 3513-401) weist einen Abstand von rund acht Kilometern zum Plangebiet auf, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Gebiet ausgeschlossen werden können. Für die vorliegende Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von anderen Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie 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 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

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.

Erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten sind auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

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, 21.01.2019) 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, Altlasten, Kampfmittel, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, TA Luft, DIN 18005, RLS-90, GIRL) zu berücksichtigen. Für das Plangebiet sind insbesondere Gewerbe- und Verkehrslärm relevant. Zur Beurteilung der Erheblichkeit wurde zur vorliegenden Planung ein schalltechnisches Gutachten erstellt und ausgewertet. Erhebliche Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

Südlich der B 214 liegen innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Gehrde drei im Kataster des Landkreises Osnabrück geführte Altlastverdachtsflächen. Die Verdachtsflächen weisen einen Abstand von ca. 240 m (Sperlingsruh 9, KRIS-NR 7407918007), 430 m (Mühlenweg 3, KRIS-Nr. 7407918009) bzw. rund 580 m (Lange Straße 38, KRIS-Nr. 74079100039) zum Plangebiet auf. Gemäß dem Altlastenkataster handelt es sich um Altlastverdachtsflächen mit einem allgemeinen Gefahrenverdacht, der noch verifiziert werden muss und deren Überwachungsbedarf derzeit nicht festlegbar ist.

Altlasten sind ansonsten weder für das Plangebiet, noch für das planungsrelevante Umfeld bekannt.

Konkrete Hinweise auf Kampfmittelvorkommen liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht vor.

Betriebe oder Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Hochwassergefahrengeländen. Erhebliche Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit oder erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter durch Hochwasserereignisse sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten³. 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:

„I.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.

(...)

I.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.

(...)

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.“⁴

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 Hochwasserrisiko- gebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisiko- karten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
2. Laut vorliegender Wasserwirtschaftlicher Stellungnahme⁵ soll das planbedingt anfallende Oberflächenwasser über eine Regenwasserkanalisation, den am Westrand des Plangebietes bestehenden Gewässergraben und weiter über das bestehende

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

⁴ 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

⁵ Ing.-Büro Hans Tovar & Partner: „Wasserwirtschaftliche Stellungnahme, B-Plan Nr. 35 „Gewerbegebiet im Reetern II“, Osnabrück, 15.12.2020

Gewässer A (Reeternabzug) dem nordwestlich des Plangebietes bestehenden Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zugeleitet werden. Zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers wird dieses RRB um ein Speichervolumen von ca. 1.550 m³ erweitert.

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.

Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass 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 Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (2017) wird in der zeichnerischen Darstellung die Bersenbrücker Straße (B 214) als "Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP des Landkreises Osnabrück (2004), sowie in den Teilfortschreibungen Einzelhandel (2010) und Energie (2013) ist das Plangebiet ohne raumordnerische Funktionszuweisungen als „weiße Fläche“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (1993) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ohne Funktionsbestimmung als „weiße Fläche“ dar. Für die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Gebiets wird die Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen angeregt.

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Bersenbrück noch für die Mitgliedsgemeinde Gehrde liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dementsprechend wird der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Ein B-Plan besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Der östlich angrenzende B-Plan Nr. 30 „Gewerbegebiet Im Reetern“ wird jedoch geringfügig überplant, um einen zusammenhängenden überbaubaren Bereich zu erhalten. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 35 verliert der B-Plan Nr. 30 in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 35 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

Südlich des Plangebietes bestehen zudem die rechtskräftigen B-Pläne Nr. 20 „Gewerbegebiet nördlich der B 214“ und Nr. 21 „Gewerbegebiet nördlich der B 214, Teil III“.

Sonstige Fachplanungen

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

4.3 Bestand

Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ferner liegen innerhalb des Plangebietes zwei temporär Wasser führende flache Gräben (Gruppen). Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt ein kleiner Teilbereich, der im Plan Nr. 30 als Gewerbegebiet festgesetzt wurde.



Abb.: Luftbild Plangebiet, © LGLN

Südlich und östlich des Plangebietes bestehen Gewerbegebiete. Südöstlich grenzt die Straße "Im Reetern" an, etwas weiter südlich verläuft zudem die Bersenbrücker Straße (B 214). Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Jede politische Gemeinde hat grundsätzlich ein Recht und auch eine Pflicht im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eine nachhaltige Vorsorgeplanung auf der Grundlage der spezifischen örtlichen Bedürfnisse, Probleme und Möglichkeiten zu betreiben. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, notwendige Bauflächen städtebaulich sinnvoll zu ergänzen. Das bedingt u.a. die Rücksichtnahme auf vorhandene Natur- und Landschaftspotentiale sowie behutsame Integration sensibler Landschaftsteile und ihrer Funktionen. Das bedeutet aber auch die Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft, von Wohnbedürfnissen und Arbeitsverhältnissen der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, wie es im § 1 Abs. 6 ff. des Baugesetzbuches gefordert wird.

Zum Plangebiet hat die vertiefende städtebauliche Analyse folgendes ergeben:

Einschränkungen/Konfliktpotenzial:

- Im Umfeld des Plangebietes bestehen u.a. Wohnnutzungen mit entsprechenden Schutzansprüchen.

- Die Flächen sind insbesondere durch den Verkehrslärm von der B 214 (Bersenbrücker Straße) sowie durch Gewerbelärm aus den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten vorbelastet.
- Es werden rund 2,5 ha Ackerfläche sowie ein bestehender Gewässergraben überplant.

Eignungskriterien:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Das Areal bietet die Möglichkeit, den bestehenden Gewerbeansatz (u.a. B-Plan Nr. 20 u. B-Plan Nr. 30) zu ergänzen und in westliche und nördliche Richtung abzurunden.
- Das Areal kann von der B 214 aus über bereits bestehende Gemeindestraßen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- 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 zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Derzeit ist lediglich mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Gewerbegrundstücken gegeben.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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 und zur Bodenversiegelung für bauliche Nutzungen 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** (...).⁶*

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 und der Bodenversiegelung für bauliche Nutzungen 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 Gehrde 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 Gehrde, 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.

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

Das innerhalb der Samtgemeinde Bersenbrück eine verhältnismäßig geringe Zunahme des Flächenverbrauchs für bauliche Zwecke vorliegt, zeigen u.a. die Daten der satellitengestützten **Raubeobachtung Incora**. Danach nahm im Vergleich zum Jahr 2018 die „**Neue Bebauung außerhalb von Ortslagen**“ in der Samtgemeinde Bersenbrück innerhalb eines Jahres um 3,85 ha (= 0,379 %) zu⁷ und liegt damit geringfügig über der bundesweiten Zunahme (0,339 %), jedoch unterhalb der durchschnittlichen Zunahme bei kleinen Kleinstädten (0,397 %).

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 erheblicher Umweltauswirkungen und städtebaulicher Fehlentwicklungen wird das GE in zwei Teilbereiche (GEe1 u. GEe2) gegliedert und erhält teilflächenspezifische Einschränkungen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 u. GEe2 sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen,
4. Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel; Tabakwaren, Reformwaren; Getränke; Drogerie- und Parfümeriewaren; Apothekerwaren; Schnittblumen; Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen; Sanitätswaren; Bücher, Spielwaren, Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche; Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe; Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung; Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte; Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger; Computer / Zubehör; Telekommunikation; Foto / Zubehör; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen; Haus-Tischwäsche, Bettwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Musikalien, Münzen, Pokale; Baby-/Kinderartikel;

bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig;

sonstiger Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet steht, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden ist („Annex-Handel“); die Verkaufsfläche je Betrieb darf dabei 100 m² nicht überschreiten; bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig,

5. Werbeanlagen für Fremdwerbung.

Im GEe1 u. 2 werden neben Tankstellen, Vergnügungsstätten und Störfallbetrieben auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Branchen / Sortimenten ausgeschlossen, um eine Schwächung insbesondere auch der zentralen Versorgungsbereiche in Gehrde und den

⁷ vgl.: Online-Portal Incora <https://incora-flaeche.de>, Datensatz Incora Bodenversiegelung, Verwaltungseinheit Gemeindeverbände

umliegenden Städten und Gemeinden zu vermeiden. Ferner werden insbesondere aus ortsgestalterischen Gründen auch Fremdwerbbeanlagen ausgeschlossen. Die getroffenen Einschränkungen werden ausführlich in Kapitel 4.7 erläutert.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im GE wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgegeben. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO empfohlene Orientierungswert für GE (0,8) unterschritten. Mit einer GRZ von 0,6 kann gleichzeitig eine wirtschaftliche und effiziente Ausnutzung der Grundstücke 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.

Mit der vorgegebenen Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für GE (10,0) ebenfalls unterschritten. Die BMZ ermöglicht in Verbindung mit der GRZ „die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude auch unabhängig von der Zahl und Höhe ihrer Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten, auch unabhängig von deren Höhe. Sie eignet sich daher besonders für Gewerbe- und Industriebauten mit differenzierter Form...“⁸ Durch die Baumassenzahl wird u.a. die Verteilung und Ausnutzung der Bauten relativ frei organisierbar. Gleichzeitig wirkt das Maß von 5,0 einer unerwünschten Gebäudeexpansion entgegen. 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).

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 1.303 m² öffentliche Grünflächen ausgewiesen; davon 973 m² als Gewässerrandstreifen zum Schutz und zur Unterhaltung des bestehenden Gewässergräben sowie 330 m² als Parkanlage u.a. zur Steigerung der Umfeldqualitäten für die künftigen Nutzer.

Die Gewässergräben selbst werden, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Sie sollen insbesondere auch der schadlosen Ableitung des planbedingt anfallenden Oberflächenwassers dienen.

Ferner werden 466 m² private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen in denen standortgereichte heimische Gehölze zu pflanzen sind. Diese 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, planbedingte Verkehrszunahme

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bersenbrücker Straße (B 214) aus über die vorhandenen Gemeindestraßen. Von der Gemeindestraße „Im Reetern“ aus erfolgt dann die innere Erschließung durch eine neue Erschließungsstraße, die am Westrand des Plangebietes in einer Wendeanlage mündet.

Die neue Erschließungsstraße wurde in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ dimensioniert. Dementsprechend beträgt die gewählte

⁸Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 11. Auflage 2008, § 21, Rn 1, S. 1099

Trassenbreite 10,0 m und der Wendekreisdurchmesser der Wendeanlage 28,0 m. Die Erschließungsstraße wird im B-Plan als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Rahmen der inneren Erschließung des Plangebietes haben die späteren Grundstückseigentümer die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Eine Zu- oder Ausfahrt über den nördlich angrenzenden Feldweg zur B 214 soll aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 214 nicht erfolgen. Dies wird durch die Darstellung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Feldweges gewährleistet. Für den Not- und Rettungsfall soll diese Zufahrt nach Auffassung der Gemeinde jedoch befahrbar bleiben.

Der Lärmgutachter hat zur Beurteilung der planbedingten Verkehrszunahme auch die durch die Gewerbenutzung bedingte zukünftige Verkehrserzeugung ermittelt. Auf Basis der Gewerbeflächengröße wurden anhand empirischer Daten überschlägig 640 Kfz-Verkehrsbewegungen pro Tag durch Beschäftigte, Kunden und Güterverkehr berechnet.⁹ Der berechnete Wert fällt i.d.R. für typische Verkehrsabläufe in Gewerbegebieten kleiner ländlicher Gemeinden zu hoch aus.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Knotenpunkt Fasanenstraße / Bersenbrücker Straße (B 214) mit Linksabbiegern auch bei dem planbedingt zunehmenden Verkehr leistungsfähig bleiben wird. Die bisherige Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auch weiterhin nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen und dem aktuellen Weltklimaschutzbericht (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC 2021) viel Bewegung gekommen. Der aktuelle 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.“¹⁰

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 allgemeinen 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.). Zur Minimierung dieser

⁹ RP Schalltechnik: „Gemeinde Gehrde, Bebauungsplan Nr. 35 ‚Gewerbegebiet im Reetern II‘, Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm“, Osnabrück, 13.03.2023, Kap. 5.2 u. Anlage 3 (untere Tabelle, Mittelwert Quell-/Zielverkehr plus Mittelwert Schwerverkehr x 2)

¹⁰ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

Auswirkungen wurden Festsetzungen und ergänzende Empfehlungen in den B-Plan aufgenommen:

Ausweisung und Sicherung von Grünflächen (Festsetzung):

Es erfolgt die Ausweisung privater Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie öffentlicher Grünflächen. Darüber hinaus sollen innerhalb der Grundstücke und der Verkehrsflächen Einzelbäume gepflanzt werden. Im Vergleich zu einer Bebauung ergeben sich hierdurch u.a. positive Auswirkungen auf das Kleinklima (u.a. Kühlungsfunktion, Schattenspende, Frischluftkorridore) und damit ein Beitrag zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze Arten entsprechend der Listen in Kapitel 2.3.2 zu verwenden.

Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen (Festsetzung):

Zur Minimierung der Klimafolgen wird ferner empfohlen, das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO₂. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Wohngebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien, wie z. B. der Sonnenenergie, stammen.

Die Gemeinde steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung auch im Bereich des Wohn- und Gewerbebaus grundsätzlich positiv gegenüber. In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard. Jedoch erlaubt § 9 Abs. 1 BauGB ergänzende oder auch weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten, sofern diese noch im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB als ein Ergebnis gerechter Abwägung zu betrachten sind. In diesem Sinne weist u.a. das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr darauf hin, dass

„auch die Fachkommission Städtebau [...] sich mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage [hier zu Festsetzungsmöglichkeiten der Regenwassernutzung] befasst [hat] und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung [...] ausdrücklich festgehalten, dass „[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“.¹¹

Bezüglich der insbesondere auch dem Klimaschutz dienenden solarenergetischen Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig.

An den Bebauungsplan sind nach Dipl.-Ing. Peter Goretzki für eine optimale Nutzung der Solarenergie fünf solare Anforderungen zu stellen:

1. solare Anforderung:

Die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte gegen Süden orientiert sein. Südabweichungen bis zu 30° sind unbedenklich.

¹¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021 zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung sowie zur Bewertung von „Schottergärten“.

2. solare Anforderung:

Die Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein. Zwischen Gebäuden soll der Zeilenabstand A die 2,8-fache Gebäudehöhe H nicht unterschreiten ($A/H > 2,8$; $\alpha < 20^\circ$).

Laubbäume sollen gegenüber SW-SSO orientierten Fassaden einen Mindestabstand mit der 1,5-fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten.

3. solare Anforderung:

Der Bebauungsplan muss zwischen Südwest und Südost ausgerichtete Dachflächen zulassen.

4. solare Anforderung:

Die Dachneigung sollte im Bereich zwischen etwa 30° und 48° zulässig sein.

5. solare Anforderung:

Gestaltungssatzungen sollen Solaranlagen zulassen und mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verträgliche Möglichkeiten zur Errichtung von Solaranlagen aufzeigen.¹²

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. So wird z.B. auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen sowie Dachneigungen verzichtet. Hierdurch steht der Umsetzung der 1. und 3. solaren Anforderung keine Festsetzung entgegen. Die künftigen Bauherren können ihre Gebäude nach solarenergetischen Kriterien - passiv und/oder aktiv - optimieren.

Die 2. solare Anforderung (Vermeidung von Verschattung) wird ebenfalls angemessen - unter Würdigung konkurrierender städtebaulicher Zielsetzungen - berücksichtigt. So werden z.B. keine konkreten Baumstandorte vorgegeben. Ferner sind bei den geforderten Anpflanzungen nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Diese spenden im Sommer Schatten (Kühlungsfunktion), verlieren jedoch im Herbst ihr Laub und lassen dadurch in der Heizperiode wieder hinreichend Sonnenlicht zur Erwärmung von Gebäuden durch.

Die in der 2. solaren Anforderung geforderten Mindestabstände von Gebäuden untereinander sowie zwischen Bäumen und Gebäuden werden nicht verbindlich vorgegeben, da sie ebenfalls mit anderen gewichtigen städtebaulichen Zielsetzungen konkurrieren.

So wäre bei Gebäuden mit Südausrichtung der Dachfläche sowie mit der vorliegend zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 15 m / 20 m (H) ein Mindestabstand (A) zum nächsten Gebäude von 42 m bzw. 56 m ($A/H > 2,8$) erforderlich. Um diese Vorgabe einhalten zu können, müssten die Grundstücke sehr groß sein. Dies würde jedoch z. B. dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegenwirken.

Selbst kleinere Baumarten mit einer maximalen Wuchshöhe von 10 m müssten nach der solaren Anforderung Nr. 2 bereits 15 m Mindestabstand zum Gebäude einhalten. Die Einhaltung dieser Vorgabe würde eine erhebliche Einschränkung der individuellen Gartengestaltung darstellen und zudem der im Sommer durchaus gewünschten Beschattungswirkung zuwiderlaufen. Wie bereits weiter oben ausgeführt, wird bei der Anpflanzung von Laubbäumen die Beschattungswirkung nach dem herbstlichen Laubfall gerade auch in der Heizperiode deutlich minimiert, so dass durchaus auch geringere Abstände möglich sind.

Die 4. und 5. solare Anforderung wird ebenfalls beachtet. Im Plangebiet werden keine Dachneigungen vorgeschrieben, so dass dementsprechend auch die für eine aktive Solarenergienutzung (z. B. Photovoltaik) optimalen Dachneigungen vorgesehen werden können. Ferner werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, die einer Nutzung von Photovoltaikanlagen entgegenstehen würden.

Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen passiven und/oder aktiven solarenergetischen Nutzung konzipieren. Zudem wurden Festsetzungen und ergänzende Empfehlungen in den B-Plan aufgenommen:

Dachbegrünung (Festsetzung):

Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind fachgerecht zu begrünen. Diese Vorgabe soll als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen, Insbesondere sollen hierdurch die Auswir-

¹² vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

kungen 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. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie bleiben dabei zulässig sofern sie fachgerecht in die Dachbegründung integriert werden (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (Hinweis auf Vorgaben der NBauO):

Im vorliegenden Plangebiet soll die Nutzung der Solarenergie für die Stromgewinnung (Photovoltaik) als Beitrag zum Klimaschutz einen wichtigen Anteil leisten.

Gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind seit dem 01.01.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Gleiches gilt ab dem 01.01.2025 auch für Wohngebäude und ab dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude.

Aufgrund der Vorgaben durch die NBauO wird auf eine textliche Festsetzung zur Photovoltaik-Pflicht im B-Plan verzichtet.

Die Gemeinde Gehrde 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.

4.5 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Gemeinde Gehrde 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 bestehenden und geplanten Gewerbenutzung sowie der nahegelegenen Straßen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Geruchsmissionen) 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 eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

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
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase	•	Keine erheblichen Auswirkungen!	-
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Auswirkungen durch Gewerbelärm	••	Die vom Lärmgutachter zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen empfohlenen Emissionskontingente für die GEe1u.2 werden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Grundsätzlich sind bei der Genehmigung gewerblicher Anlagen u. a. auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die hierauf basierenden Verordnungen und Verwaltungsvorschriften (z. B. TA Lärm) sowie die darin enthaltenden Immissionswerte (Grenzwerte, Richtwerte etc.) zu beachten.	nicht erforderlich
	○ Störfallgefahren	••	Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen, werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zugelassen.	nicht erforderlich
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere	••	Die zulässige Grundfläche wird auf eine Grundflächenzahl von 0,6 begrenzt. Zudem wird die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4	nicht erforderlich

	durch Versiegelung		BauNVO auf 30 % begrenzt und von ökologischen (wasserdurchlässigen) Bauweisen abhängig gemacht werden; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase	•	Keine erheblichen Auswirkungen!	-
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Kompakte Bebauung und eine Minimierung der Straßenverkehrsflächen, bei allerdings gut bebaubaren Gewerbegrundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase); vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	siehe oben	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Schaffung von Raum für gewerbliche Nutzungen entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen in der Gemeinde Gehrde und ihrer Betriebe, verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut; kein Handlungsbedarf.	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Grabenabschnitten durch Verfüllung oder Verrohrung	••	Der überwiegende Teil des Entwässerungsgrabens im Westen des Plangebietes wird erhalten und als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Nachweis der unschädlichen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Hydraulischen Nachweis; die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen grundsätzlich beachtet werden. Das anfallende Schmutzwasser kann der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden.	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenver-	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und	nicht erforderlich

	siegelung		Sträuchern; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen. Für Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Zur Minimierung von Auswirkungen durch Starkregenereignisse und durch Trockenheitsperioden wird vorgeschrieben, dass von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln. Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 32a NBauO mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird der Entwässerungsgraben im Westen des Plangebietes teilweise zur Erhaltung festgesetzt. An der West- und Südgrenze erfolgt die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und entlang der Nordgrenze einer privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Durch zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb des Baugebietes können weitere Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	o Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	o Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten soll die Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 01.08. bis zum 28.02. erfolgen.	nicht erforderlich
	o Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (insbesondere von je einem Brutrevier des Kiebitz und der Feldlerche)	••	Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten soll die Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 01.08. bis zum 28.02. erfolgen. Zudem werden insgesamt 1,0 ha Extensivgrünland als CEF-Maßnahme für Kiebitz und Feldlerche angelegt; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	o Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	Es erfolgt die Anlage von Gehölzstrukturen und die Erhaltung eines Grabenabschnittes. Durch Ein- und Durchgrünung des Baugebietes können weitere Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation	nicht erforderlich

			durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	siehe oben	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (insbesondere von je einem Brutrevier des Kiebitz und der Feldlerche)	••	siehe oben	nicht erforderlich
Land-schaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Es erfolgt u. a. eine Neuanlage von Gehölzstrukturen, die Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie der Erhalt von Grabenabschnitten; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	siehe oben	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

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 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 (hier: Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaft) 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 Gehrde 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 Gehrde 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 Gehrde plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 35 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf in Höhe von **17.605** Werteinheiten soll auf externen Ausgleichsflächen im Bereich der

Hase innerhalb des Gemeindegebietes von Gehrde erfolgen. Auf den Ausgleichsflächen sollen auch die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Brutvogelarten Kiebitz und Feldlerche durchgeführt werden. Details zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind Kapitel 2.3.5 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.

4.6 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.

4.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1 - 1.1.2) 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 Tankstellen und Vergnügungsstätten werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen. Die weiteren Ausschlüsse (Störfallbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten) basieren auf § 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO.

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 Gehrde 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.

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 näheren 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 m² 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“ von Ortszentren 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 m² 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 m² Verkaufsraumfläche, wird von diesen Einschränkungen ausgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der engen Ortslage der Gemeinde. Zu den wichtigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gehört die Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche. Werbeanlagen können je nach Anzahl, Standort und Abmessungen auch im negativen Sinne ortsbildprägend sein. Daher hält die Gemeinde eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen für zwingend erforderlich, um die Qualitäten des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes für das Plangebiet und des näheren Umfelds zu erhalten. Durch den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen auf Basis der § 1 Abs. 9 BauNVO soll dabei den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie den bestehenden Nutzungen im Umfeld Rechnung getragen und ein unverträgliches „Hineinwirken“ von Fremdwerbeanlagen vermieden werden. Die Gemeinde sieht sich hinsichtlich dieses Ausschlusses im Einklang mit der jüngeren Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.01.2017 - 8 S 2081/16).

Zu 2.1) Da von den Gewerbetreibenden oftmals Büro- und Verwaltungsgebäude mit zwei Vollgeschossen gewünscht werden, werden diese abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen.

Zu 2.2) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 15,00 m, gemessen von der Oberkante der erschließenden fertigen Straße, soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes der Gemeinde Gehrde durch übermäßige Gebäudehöhen vermeiden. Damit notwendige bauliche Maßnahmen, die über diese Höhe hinausgehen, möglich sind, können Ausnahmen um 5 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. 4.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, 13.03.2023) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts.

Exkurs: Gliederung eines Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO durch Lärmkontingentierung

Mit den Differenzierungen des Gewerbegebietes werden die Möglichkeiten des § 1 BauNVO genutzt. Danach können z. B. mehrere Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde baugebietsübergreifend im Verhältnis zueinander gegliedert werden nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

„Die ‚allgemeine Zweckbestimmung‘ (jeweils im ersten Absatz einer Baugebietesvorschrift normiert) der Baugebietsart muss dabei nicht für ein räumlich zusammenhängendes ‚Baugebiet‘ annähernd gleicher Nutzung gewahrt werden, sondern für das ‚Gemeindegebiet‘. Das ist die Summe der in der Gemeinde rechtlich und tatsächlich vorhandenen sowie planbaren gewerblichen Baugebiete dieser Art. Die Zusammenschau dieser Flächen einer Baugebietsart (...) muss ergeben, dass die ‚allgemeine Zweckbestimmung‘ eingehalten ist.

Mit dem Instrument baugebietsübergreifender Gliederung können gewerbliche Baugebiete nicht nur exakt auf die besonderen Bedürfnisse und/oder Eigenschaften der zukünftigen Nutzer ausgerichtet werden, sondern auch verträglich in spezifische Teile der Siedlungsstrukturen eingepasst werden.“¹³

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes - BVerwG (zuletzt Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16) ist die Gliederung eines Gewerbegebietes durch Lärmkontingentierung zulässig sofern folgende 2 Bedingungen erfüllt werden:

1. Eine Gliederung liegt erst dann vor, wenn das im Plangebiet liegende Gewerbegebiet in mindestens 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten aufgeteilt wird.
2. Innerhalb des Plangebietes - oder alternativ dazu in einem anderen Gewerbegebiet der Gemeinde („Ergänzungsgebiet“) - ist jeder nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO zulässig. Dies bedeutet, das Gewerbegebiet bzw. der Teilbereich des Gewerbegebietes ist nicht mit Lärmkontingenten belegt oder nur mit Lärmkontingenten belegt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die Bedingung Nr. 1 wird erfüllt, da in den geplanten GEE1 und GEE2 insgesamt 2 Teilbereiche mit unterschiedlichen Lärmkontingenten festgesetzt werden:

GEE 1: tagsüber (6-22 h) 62 dB(A), nachts (22-6 h) 47 dB(A)

GEE 2: tagsüber (6-22 h) 66 dB(A), nachts (22-6 h) 51 dB(A)

Das ehemalige Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) hat zur Berechnung von Gewerbelärm folgende gebietstypische flächenbezogene Schalleistungspegel empfohlen¹⁴:

	Flächenbezogene Schalleistung Tag (06:00 - 22:00 Uhr) in dB(A)/m ²	Flächenbezogene Schalleistung Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) in dB(A)/m ²
Gebietsnutzung	von ... bis	von ... bis
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	57,5 ... 62,5	42,5 ... 47,5
Uneingeschränktes Gewerbegebiet GE	62,5 ... 67,5	47,5 ... 52,5
Eingeschränktes Industriegebiet GIe	67,5 ... 72,5	52,5 ... 57,5
Uneingeschränktes Industriegebiet GI	> 72,5	> 57,5

Daraus wird ersichtlich, dass das GEE2 als ein uneingeschränktes GE im Sinne der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG einzustufen ist.

Der Gutachter hat für die innerhalb der im Plan dargestellten Richtungssektoren A-H Zusatzkontingente ermittelt. Dadurch ergeben sich insbesondere für das GEE1 zulässige Erhöhungen der Lärmkontingente, so dass auch dort auf den überwiegenden Flächen uneingeschränkte Gewerbeflächen im Sinne der Rechtsprechung entstehen. Insgesamt wird somit auch die 2. Bedingung des BVerwG-Urteils eingehalten.

Zu 4.1 bis 4.4) 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

¹³ Volker Schwier: „Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen“, München 2002, Kap. 11, Pkt. 7.71, S. 386

¹⁴ vgl: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Dr. Jürgen Kötter: „Pegel der flächenbezogenen Schalleistung und Bauleitplanung“, Hannover, Stand: 7/2000

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. 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 5.1 u. 5.2) Diese Festsetzungen sollen insbesondere als artenschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen. Durch eine Bauzeitenregelung sowie durch eine bestimmte Außenbeleuchtung sollen die Gefahren für u.a. für Vögel, Fledermäuse und Insekten minimiert werden.

Zu 5.3) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Neben den Maßnahmen im Plangebiet sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 17.605 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Zu 5.4) Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Klimaanpassung getroffen. Siehe zur allgemeinen Erläuterung insbesondere Kapitel 4.4.5 der Begründung.

Die zunehmenden globalen Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland spürbar u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher auch eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.

Mit dieser Festsetzung werden u.a. die im Nachgang zur BauGB- Klimaschutznovelle (2011) entstandenen Rechtsauffassungen berücksichtigt. Hierzu exemplarisch:

„Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann (...).“¹⁵

¹⁵ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB-Kommentar“ 15. Aufl., München 2022, § 9 Rn 115

Für weitergehende Darlegungen zu dieser Thematik wird auf die aktuelle Fachinformation des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen.¹⁶ Diese Fachinformation enthält u.a. folgende Ausführungen:

„(...)

Während die vorgenannten Festsetzungsmöglichkeiten zum naturnahen Umgang mit Regenwasser im Wesentlichen unstrittig sind, gilt dies nicht für die Festsetzungsmöglichkeiten betreffend die naturnahe **Regenwassernutzung**.

Eine entsprechende kommunale Regelungskompetenz wird – auch unter Bezug auf die Grundsatz-Entscheidung des BVerwG vom 30.08.2001 (Az.: 4 CN 9/00) – mit Hinweis auf den fehlenden bodenrechtlichen Bezug in der Rechtsprechung vereinzelt immer noch verneint (so etwa BayVGH, Beschluss vom 13.4.2018 – 9 NE 17.1222 – hinsichtlich einer Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung).

Die im Vordringen befindliche und heute wohl schon herrschende Auffassung in der Literatur sieht demgegenüber vor dem Hintergrund der eingangs dargestellten Klimaschutz-Novelle durchaus viele Ansatzpunkte für die Ausweitung bauleitplanerischer Festsetzungen in Bezug auf den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung – und zwar nicht nur bezogen auf die o.a. Versickerung von Niederschlagswasser, sondern bezogen auch auf dessen naturnahe Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung. **Rechtliche Grundlage** für diese Festsetzung wäre **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** (s. zusammenfassend Battis, BauGB, Rn. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 (...)).

Auch die Fachkommission Städtebau hat sich mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage befasst und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung z.B. durch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung ausdrücklich festgehalten, dass „[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, diese Rechtsauffassung vorbehaltlich wesentlicher neuerer Erkenntnisse in der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung der Bauaufsicht und der kommunalen Praxis zugrunde zu legen: Festsetzungen in Bebauungsplänen hinsichtlich einer etwaigen Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung zur Gartenbewässerung sind nach unserer Auffassung aus Gründen des Klimaschutzes bzw. – wie bei einer „Zisternenpflicht“ – als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz (um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken) möglich und können unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (d.h. mit der Ermöglichung begründeter Ausnahmen auch abhängig z.B. von der Gartengröße) und ggf. der o.a. kommunalen Rahmenplanung und Entwässerungskonzeption auch Anwendung finden.“

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist die Gemeinde Gehrde der Auffassung, dass auch Festsetzungen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser als Klimaschutz-/ Klimaanpassungsmaßnahme auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig sind.

4.7 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 rechtzeitig 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.

¹⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021 zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung sowie zur Bewertung von „Schottergärten“.

Laut vorliegender Wasserwirtschaftlicher Stellungnahme¹⁷ sind die Bedingungen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ungünstig. Daher soll das planbedingt anfallende Oberflächenwasser über eine Regenwasserkanalisation, den am Westrand des Plangebietes bestehenden Gewässergraben und weiter über das bestehende Gewässer A (Reeternabzug) dem nordwestlich des Plangebietes bestehenden Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zugeleitet werden. Zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers wird dieses RRB um ein Speichervolumen von ca. 1.550 m³ erweitert.

Zur Schmutzwasserableitung ist eine Druckentwässerung geplant. Dazu sollen auf den privaten Grundstücksflächen Schmutzwasserpumpwerke und in der neuen Erschließungsstraße eine Druckrohrleitung erstellt werden. Die neue Druckrohrleitung soll an die vorhandene Druckrohrleitung in der Straße „Im Reetern“ angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird dann weiter über die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage in Bersenbrück zugeleitet. Details sind der Wasserwirtschaftlichen Stellungnahme 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.

4.8 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.

Durch die geplante und bestehende Verkehrserschließung und ergänzend durch den bestehenden Feldweg am Nordrand des Plangebietes sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

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

4.9 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler bestehen im näheren Umfeld des Plangebietes nicht. Im Plangebiet sind auch Bodendenkmäler bisher nicht bekannt geworden bzw. zu Tage getreten.

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 (Stadt- und Kreisarchäologie im

¹⁷ Ing.-Büro Hans Tovar & Partner: „Wasserwirtschaftliche Stellungnahme, B-Plan Nr. 35 „Gewerbegebiet im Reetern II“, Osnabrück, 15.12.2020

Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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.

4.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Gewerbegebiete (GEe)	21.275 m ²	84,91 %
Straßenverkehrsflächen	1.769 m ²	7,06 %
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung "Parkanlage"	330 m ²	1,32 %
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung "Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen"	973 m ²	3,88 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat	466 m ²	1,86 %
Wasserflächen	242 m ²	0,97 %
Fläche insgesamt	25.055 m²	100 %

Städtebauliche Werte

GEe:

21.741 m² x GRZ 0,6 = 13.045 m² max. zul. Grundfläche

21.741 m² x BMZ 5,0 = 108.705 m² max. zul. Baumassenzahl

4.11 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 Erschließungsstraße ca.	275.000,00 EUR
Grünflächen öffentlich ca.	45.000,00 EUR
Schmutzwasserkanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	45.000,00 EUR
Regenwasserkanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	50.000,00 EUR
Wasserversorgung (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	10.000,00 EUR
insgesamt:	425.000,00 EUR

Außerhalb des Plangebietes sind die Erweiterung des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens sowie naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

Die externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche befindet sich im Privateigentum. Eine Übernahme in den Grundbesitz der Gemeinde (Kauf oder Flächentausch) ist nicht vorgesehen. Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche und -maßnahmen soll durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer sowie ergänzende grundbuchliche Sicherung erfolgen. Die vertraglichen Vereinbarungen sollen dabei rechtzeitig vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Gemeinde Gehrde 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.

4.12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

5 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Gehrde, den

.....
Bürgermeisterin