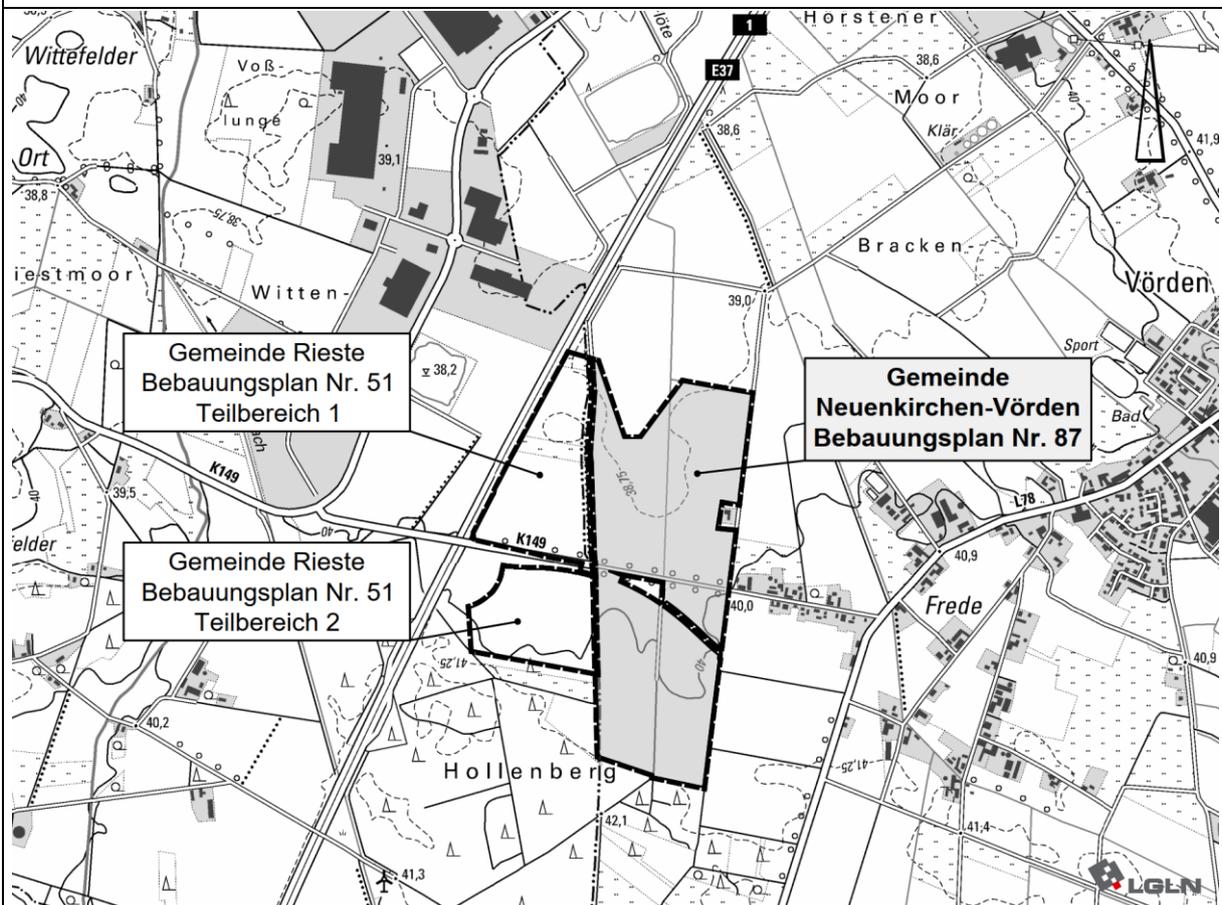


# Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Landkreis Vechta

## Bebauungsplan Nr. 87

„Erweiterung Niedersachsenpark Ost“



**Grundzüge der Planung**

**Juli 2025**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Geltungsbereich .....	1
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
2.1	Raumordnung .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Bebauungspläne.....	3
<b>3</b>	<b>Abwägungsrelevante Belange .....</b>	<b>4</b>
3.1	Verkehrliche Anbindung.....	4
3.2	Immissionsschutz .....	5
3.3	Natur und Landschaft .....	7
3.4	Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet, Trinkwassergewinnungsgebiet und Oberflächenentwässerung .....	11
<b>4</b>	<b>Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen/ Gliederung gemäß § 1 (4) Satz 1 BauNVO .....	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.4	Straßenverkehrsflächen .....	16
4.5	Wasserflächen .....	16
4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
4.7	Rückhaltung des Oberflächenwassers.....	17
4.8	Geländehöhe.....	17
<b>5</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>17</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	17
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	17

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das großflächige, gemeinde- und landkreisübergreifende Gewerbe- und Industriegebiet „Niedersachsenpark“ in den Gemeinden Rieste/Samtgemeinde Bersenbrück (Landkreis Osnabrück) und Neuenkirchen-Vörden (Landkreis Vechta) ist auf der Grundlage der im Juni 2002 wirksam gewordenen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden entwickelt worden. Zusammen mit einer ergänzenden 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück bildeten diese Darstellungen insbesondere von gewerblichen Bauflächen die räumliche Grundlage für die Entwicklung des Niedersachsenpark durch die Niedersachsenpark GmbH.

Große Bereiche der dargestellten räumlichen Ziele in den Flächennutzungsplänen konnten in der Zwischenzeit über Bebauungspläne für eine Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben entwickelt bzw. vorbereitet werden. Hiervon ausgenommen sind große Bereiche im Norden entlang der L 76, im Niederungsbereich der Gewässer *Vördener Aue* und *Flöte* und ein Teilbereich im Westen (*Vosslung*). Diese Bereiche können auch in Zukunft nicht nach den Zielvorgaben der Niedersachsenpark GmbH entwickelt werden, so dass sie aus dem Aufgabenbereich der Niedersachsenpark GmbH herausgenommen wurden und zu einem großen Teil aus der Darstellung als gewerbliche Baufläche aus den Flächennutzungsplänen entfallen sollen.

Auf der anderen Seite sind durch den Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle der A 1 im Süden des Niedersachsenparks Flächen östlich der A 1 sowohl an den bisherigen Kernbereich des Niedersachsenparks angebunden als auch verkehrlich verkehrsgerecht an das überregionale Straßennetz angeschlossen worden. Da das Erfordernis für großflächige restriktionsarme Flächen für die Gewerbeentwicklung in der Region unverändert besteht, sollen Flächen östlicher A 1 für die westlich der A 1 entfallenden gewerblichen Bauflächen neu entwickelt werden und nunmehr in den Flächennutzungsplänen der Samtgemeinde Bersenbrück (101. Änderung) und der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (13. Änderung) als gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden. Parallel hierzu werden für die Flächen östlich der A 1 die Bebauungspläne Nr. 87 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden und Nr. 51 der Gemeinde Rieste aufgestellt.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt östlich der A 1 beidseitig der Kreisstraße K 149/*Riester Damm*. Er wird im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg *Im Hollenberg* (Gemeindegrenze), im Osten durch den *Hollenbergsweg* und seine Verlängerung in Richtung Norden (1. Landriedenweg bzw. *Riester Damm*) und ein hier vorhandenes Anwesen im Außenbereich und im Süden durch die Waldflächen *Hollenberg* begrenzt. Im Norden befinden sich Überschwemmungsgebiete, die die Grenze des Bebauungsplanbereichs darstellen.

Die Lage des Geltungsbereichs ist in der untenstehenden Abbildung umrissen, die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Westlich schließt der Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Rieste an.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Es wird durch den Graben *Rote Riede* in Nord-Süd-Richtung und die Kreisstraße 149 sowie die Gemeindestraße *Riester Damm* in Ost-West-Richtung durchquert.

Östlich des Plangebietes findet sich ein wohngenutztes Anwesen am 1. Landriedenweg und ein Siedlungsbereich an der Gemeindestraße *Riester Damm* mit Wohnnutzungen und einem Cafe und einem Kfz-Betrieb.

Das Plangebiet liegt direkt an der K 149 in neuer Streckenführung und kann hierüber an das regionale Straßennetz angebunden werden. Eine kurzwegige Verbindung zur neuen Anschlussstelle Riester Damm an die A 1 ermöglicht einen Anschluss an das überregionale Straßennetz.

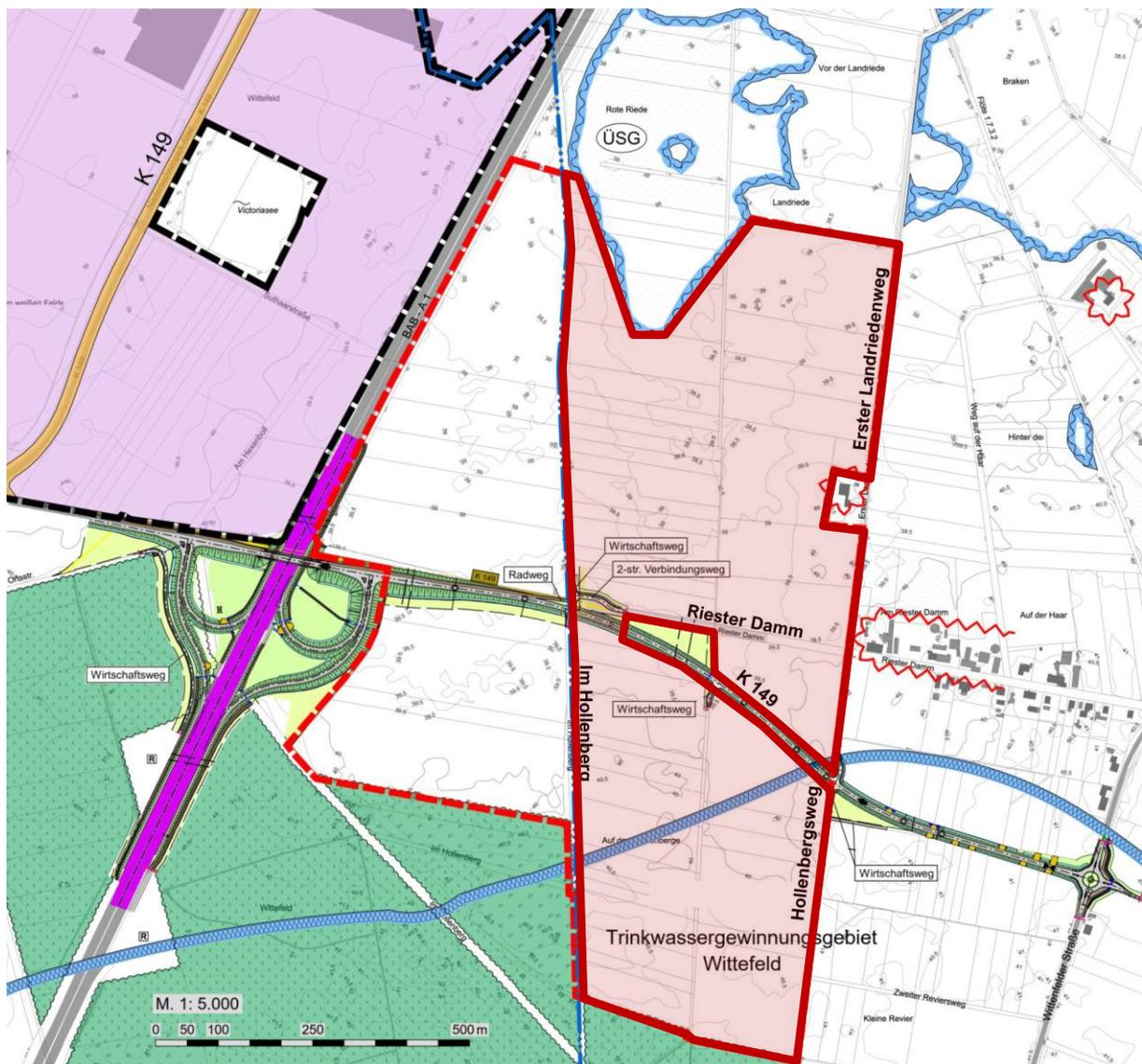


Abb. 2: Lage und Umgebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogene Aussagen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2021 des Landkreises Vechta ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, der nördliche überwiegende als Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung und der südliche kleinere Teil als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung festgelegt. Kleinfächig findet sich auch ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im Plangebiet. Die neue K 149 ist als Vorbehaltsgebiet Straße von Regionaler Bedeutung. Der raumordnerische Grundsatz 3.2.4. 02 in den Beschreibenden Darstellungen des RROP, dass raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen die Grundwasserneubildung und -qualität in den Vorbehaltsgebieten Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigen sollen, ist in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

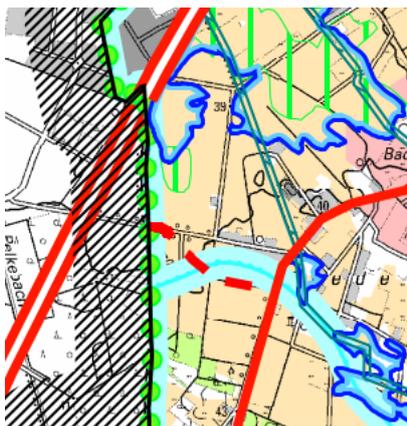


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2021 des Landkreises Vechta

Als raumordnerische Ziele ist im RROP des Landkreises Vechta für den Gewerbestandort Neuenkirchen/Vörden an der Autobahn-Anschlussstelle ein Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Er soll für güterverkehrsintensive Betriebe und möglichst als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden. Die aktuelle kommunale Planung erfolgt im Einklang mit diesen Zielen bzw. Grundsätzen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan mit in Kraft treten der Flächennutzungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### 2.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich; es liegen derzeit keine Bebauungspläne vor.

### 3 Abwägungsrelevante Belange

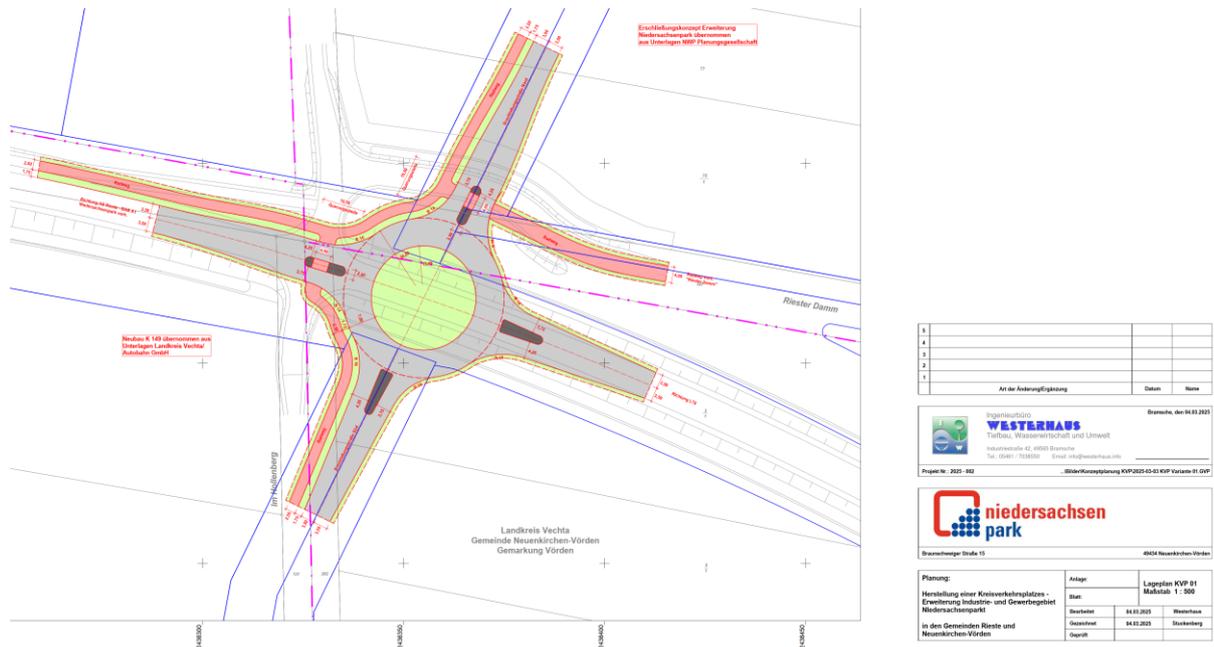
#### 3.1 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt direkt an der K 149 in der neuen Streckenführung. An diese regionale Straße soll der Erweiterungsbereich des Niedersachsenparks über einen Kreisverkehrsplatz auf dem Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden angebinden werden. Hierfür soll dieser Bebauungsplan mit der Funktion als planfeststellungersetzender Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schaffen. Damit ist ein direkter Anschluss an das Autobahnnetz über die neue Autobahnanschlussstelle „Riester Damm“ an die A 1 und ein Anschluss an die L 78 und damit an das regionale und überregionale Straßennetz herstellbar. Bei den überwiegenden Verkehren aus dem neuen Industriegebiet ist eine Orientierung auf die A 1 zu erwarten.

Alternativen zu einem direkten Anschluss an die K 149 sind nicht erkennbar. Der Raum östlich der BAB A 1 bis zur L 78 wird durch die Gemeindestraße *Riester Damm* und die K 149 in neuer Streckenführung und im Übrigen durch land- und forstwirtschaftliche Wege verkehrlich erschlossen. Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an das regionale Straßennetz müsste zu der östlich gelegenen L 78 erfolgen. Der *Riester Damm* führt als Gemeindestraße durch einen Siedlungsbereich zur L 78 und ist u. a. auf Grund des Schutzanspruchs der Wohnnutzungen nicht für Gewerbeverkehr geeignet. Somit kommen nur auszubauende vorhandene landwirtschaftliche Wege oder neue kommunale Straßen zur L 78 mit jeweils einem Anschluss an die L 78 außerhalb der Ortsdurchfahrt in Frage. Dabei wären die Teilbereiche nördlich und südlich der K 149 jeweils über getrennte neue Straßenverbindungen zur L 78 anzubinden; eine gemeinsame Anbindung an die L 78 setzt eine Straßenverbindung zwischen den beiden Teilbereichen mit einem Brückenbauwerk über die K 149 voraus.

Der Planungs-, Grunderwerbs- und Kostenaufwand für die grob dargelegten Alternativen wäre gegenüber dem verkehrlichen Anschluss an die K 149 ungleich größer. Ein Vorteil mit Blick auf das klassifizierte Straßennetz ist nicht erkennbar, da zwei neue Anschlüsse an die L 78 (statt einem an die K 149) erforderlich werden. Bei dem überwiegend auf die BAB A 1 und den übrigen Niedersachsenpark ausgerichteten Ziel- und Quellverkehr würden darüber hinaus in größerem Umfang länger Wegestrecken erzeugt.

Für den Kreisverkehrsplatz liegt ein Arbeitsentwurf vor:



Neben dem zusätzlichen Kreisverkehrsplatz wird die planfestgestellte Anbindung der verbleibenden Gemeindestraße *Riester Damm* gegenüber der Planfeststellung verändert. Die übrigen Flächen der K 149, die der Planfeststellung unterliegen und unverändert bleiben, sind aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgespart.

Entlang der K 149 gilt nach Straßenrecht eine Bauverbotszone bis 20 m von der Fahrbahnkante. Die über Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche in den neuen Industrie- und Gewerbegebieten halten die Bauverbotszone ein. Grundstückszufahrten auf die K 149 sind nicht vorgesehen. Neben dem Kreisverkehrsplatz ist jedoch eine Weg als Rettungszufahrt für den Fall, dass die Zufahrt über den Kreisverkehrsplatz auf Grund eines Unfalls blockiert ist und das Gebiet damit für Rettungsfahrzeuge nicht zu erreichen ist, vorgesehen.

### 3.2 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung muss die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dieses betrifft Immissionen aus Schall und Gerüchen.

Bei den Emissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung ist der Schutzanspruch der östlich gelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich zu berücksichtigen.

#### Schallimmissionen Gewerbe

Für die geplante, an die östlichen Nutzungen heranrückende Gewerbenutzung ist eine Schalltechnische Berechnung<sup>1</sup> durchgeführt worden, die für den Gewerbelärm eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes mit Emissionskontingenten vorsieht. Danach ist bei einer Beschränkung der Emissionen auf überwiegend 62/47 – 66/51 dB(A) Tag/Nacht und im Nahbe-

<sup>1</sup> TÜV Süd, Schalltechnische Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Industriegebietes Niedersachsenpark (Entwicklungsgebiet östlich der A1), Lingen, 6.5.2024

reich der schutzwürdigen Nutzungen im Osten auf 52/37 – 57/42 dB(A) Tag/Nacht eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Außenbereichsnutzungen gewährleistet.

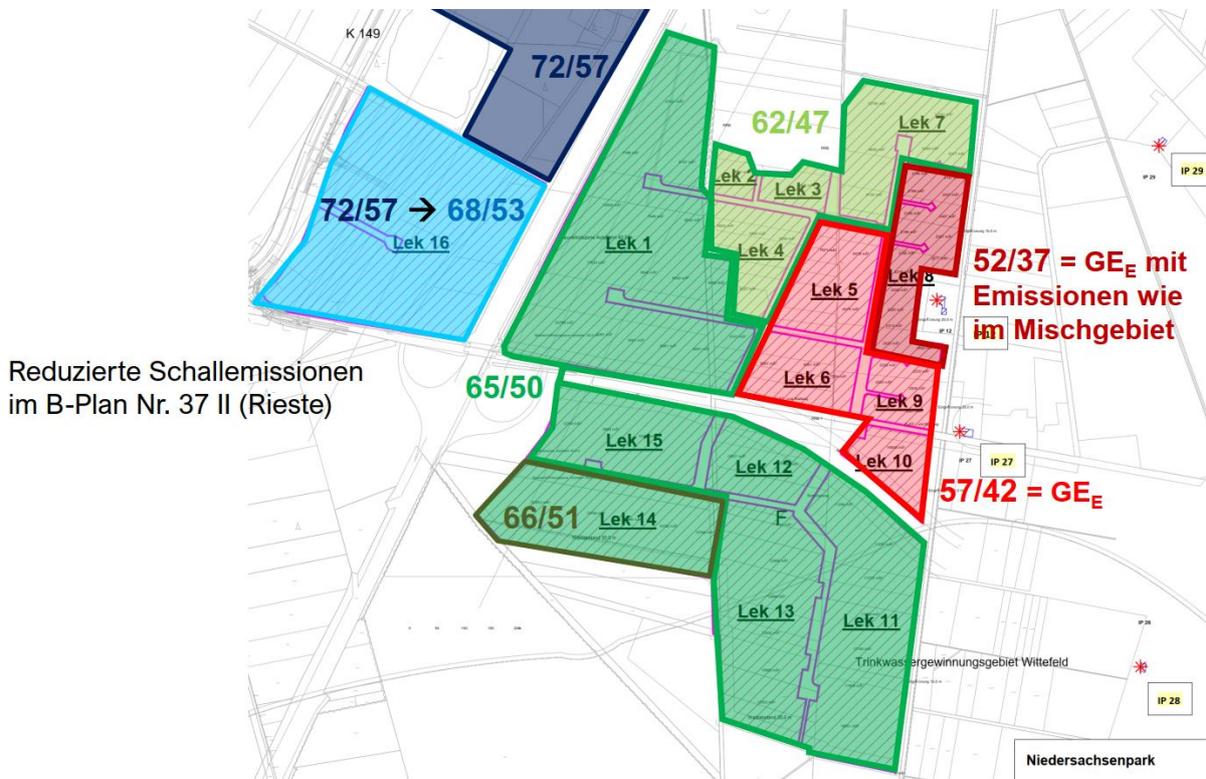


Abb. 4: Emissionskontingente in dB(A) Tag/Nacht pro m<sup>2</sup>; Auszug aus TÜV Süd, Schalltechnische Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Industriegebietes Niedersachsenpark (Entwicklungsgebiet östlich der A1), Lingen, 6.5.2024; graphische Hervorhebung Flächen gleicher Emissionskontingente NWP

Die Emissionskontingentierung ist nach den gesetzlichen Anforderungen entsprechend des Urteils des BVerwG vom 7. Dezember 2017 - 4 CN 7.16 als innergebietliche Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO oder als Gliederung verschiedener Gewerbe- oder Industriegebiete untereinander nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich. In beiden Fällen ist die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietstyps zu wahren und es ist – bezogen auf Industriegebiete – sicherzustellen, dass im Plangebiet oder im zugeordneten Ergänzungsgebiet Industriebetriebe aller Art ihren Standort finden können. Somit müssen Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkungen oder mit so hohen Emissionskontingenten vorgesehen werden, die jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Industriegebiet Hörsten“ der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden übernimmt für den Bebauungsplan Nr. 51 die Funktion des Ergänzungsgebietes, so dass über die übergebietliche Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Industriegebietes gewahrt bleibt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine konkretere Schalltechnische Untersuchung.

### Schallimmissionen Straßenverkehr

Das Plangebiet wird an die K 149 in neuer Streckenführung und damit direkt an die A 1 über die neue Autobahnanschlussstelle angebunden. Es ist zu erwarten, dass die zusätzlichen Verkehre zu einem sehr überwiegenden Teil direkt in Richtung Westen über die A 1 abgewickelt werden. In Richtung Osten wird von Verkehrsmengen ausgegangen, die nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsbelastung und damit – in Zusammenspiel mit der Lage der neuen K 149 abgesetzt von den Siedlungen – nicht zu einer relevanten Zusatz-Schallbelastung an den Anwesen in der Umgebung führen werden. Von dem Verkehr auf der A 1 und der K 149 gehen Schallimmissionen auf die geplanten gewerblichen Bauflächen aus. Auf Grund der vorgesehenen Festsetzung als Industriegebiet und des Ausschlusses von Wohnnutzungen sind passive Schutzmaßnahmen an Gebäuden nur für schutzwürdige Büronutzungen o. ä. zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine Verkehrsuntersuchung und eine konkretere Schalltechnische Untersuchung.

### Geruchsmissionen

Die in der weiteren Umgebung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe liegen so entfernt vom Plangebiet, dass von einer Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Luft von 15 % der Jahresstunden für Gewerbegebiete ausgegangen wird.

## **3.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

### ***Bestandsbeschreibung***



### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Freiflächen des Plangebietes stellen sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Acker) dar, die teils von Gräben durchzogen sind. Südlich schließen Waldflächen an. Die Gemeindestraße „*Riester Damm*“ und der im Westen verlaufende Weg werden jeweils von einem Gehölzband aus Bäumen und Sträuchern begleitet.

Eine einzelne Wohnnutzung grenzt unmittelbar östlich an. Zudem befinden sich entlang des „*Riester Damms*“ östlich des Geltungsbereichs einige Wohnnutzungen und teilweise Gewerbebetriebe (Autodienst, Café). Rund 100 m westlich verläuft die Bundesautobahn A 1.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) hebt im Geltungsbereich keine besonderen Biotopwerte hervor. Dem südlich angrenzenden Wald wird jedoch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugeschrieben (Karten 1 und 1a). Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (2023) ist eine Zone entlang der Autobahn dargestellt, die durch den Lärm der Autobahn in ihrer Bedeutung für Arten und Biotope eingeschränkt ist (Karte 1).

Der nördliche Bereich befindet sich gemäß Daten des NLWKN aus dem Jahr 2008 in einem für Brutvögel wertvollen Bereich von regionaler Bedeutung. Wertgebende Arten sind Wachtel, Kiebitz und Feldlerche. Bei Brutvogelerhebungen im Jahr 2015 wurden im Plangebiet Vorkommen von Feldlerche und Heidelerche festgestellt.<sup>2</sup> Derzeit erfolgt eine aktuelle Brutvogelerhebung bis Ende Juni 2025. Bisher wurden mehrere Brutpaare der Feldlerche und des Kiebitzes sowie Stare und ein Brutpaar des Bluthänflings innerhalb des Geltungsbereichs erfasst. Im 200 m Radius um den Geltungsbereich wurden als gefährdete Arten bisher Wiesenpieper und Rauchschnäpper kartiert sowie mit Baumpieper, Goldammer, Heidelerche, Stieglitz, Stockente, Grauschnäpper und Gelbspötter Arten der Vorwarnliste.

Die vorliegenden Fledermausdaten aus dem Jahre 2015 dokumentieren in einer Siedlungsstelle an der Osnabrücker Straße am östlichen Rand außerhalb des Plangebietes ein Balzquartier der Zwergfledermaus.<sup>3</sup>

### Weitere Schutzgüter

Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) steht als Bodentyp überwiegend Sehr tiefer Podsol-Gley, im Süden und Nordwesten Mittlerer Gley-Podsol an. Beide Bodentypen weisen eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Im Norden findet sich zudem Tiefer Gley (gepflügter ehemaliger Erdmoorgley mit Torfresten), welcher aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit einen schutzwürdigen Boden darstellt. Altlasten sind nicht bekannt.<sup>4</sup>

Der Geltungsbereich wird dem Grundwasserkörper „Hase Lockergestein rechts“ der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zugeordnet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wurde gemäß WRRL mit „gut“, der chemische Zustand aufgrund einer Nitrat- und Pestizidbelastung mit „schlecht“ bewertet.<sup>5</sup> Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen > 37,5 m bis 40 m bei Geländehöhen zwischen 38 und 40 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt überwiegend zwischen >50 - 100 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering.<sup>6</sup> Als Oberflächengewässer sind einige Gräben zu nennen, die durch den Geltungsbereich verlaufen.

Der Geltungsbereich liegt in der Klimaregion „Maritim-Subkontinentale Region“ und unterliegt somit sowohl den Einflüssen der Nordsee (z. B. moderate Temperaturen, gute Luftaustauschbedingungen) als auch der Kontinentalität (z. B. geringere klimatische Wasserbilanz).<sup>7</sup> Die Jahresdurchschnittstemperatur ist bereits von 9,3 °C (1971-2000) auf 10,1 °C (1991-2020) gestiegen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag ist von 748 mm (1971-2000) auf 743 mm (1991-2020) gesunken.<sup>8</sup> Daten zur konkreten lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Es ist mit verkehrsbürtigen Schadstoffen durch die westlich verlaufende Autobahn zu rechnen.

<sup>2</sup> BioConsult OS: A 1 – Neubau AS Riester Damm und Kreisstraße; Faunistische Untersuchungen (Avifauna und Amphibien), Belm, 13.11.2015

<sup>3</sup> Dense & Lorenz Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung: Fledermausuntersuchungen zur Planung einer Anschlussstelle an die BAB A1 bei Rieste, LK OS, Osnabrück, Dezember 2015,

<sup>4</sup> LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) (2025): NIBIS Kartenserver – Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Themenkarten Altlasten, Bodenkunde, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

<sup>5</sup> MU: Umweltkarten - Wasserrahmenrichtlinie

<sup>6</sup> LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) (2025): NIBIS Kartenserver – Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Themenkarte Hydrogeologie, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

<sup>7</sup> HAJATI, M.; HARDERS, D.; SCHARUN, C.; ELBRACHT, J.; ENGEL, N. (2023): Neuausweisung der Klimaregionen Niedersachsens (Version 2.0). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geofakten 43.

<sup>8</sup> LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) (2025): NIBIS Kartenserver – Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Themenkarte Klima und Klimawandel, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Das Landschaftsbild ist durch die überwiegend offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Wertgebend für das Landschaftserleben sind die Allee entlang der Straße Riester Damm sowie der südlich gelegene Wald. Zudem ist die östlich angrenzende Bebauung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) als ländlich geprägte, offene Siedlungslage mit hohem Anteil an Gehölzbeständen verzeichnet (Karte 2). Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (2023) ist die unmittelbar westlich angrenzende Fläche als Landschaftseinheit mit mittlerer Bedeutung (zweite Stufe auf einer vierstufigen Skala) verzeichnet (Karte 2). Als Vorbelastung ist die rund 100 m westlich verlaufende A1 zu nennen.

### **Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

#### Erhebliche Beeinträchtigungen

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Gewerbegebiete mit Straßen und Wegen in größerem Umfang auf bisher überwiegend unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. In den Gewerbegebieten ist künftig eine Versiegelung von 80 % zulässig.

Hierdurch werden die bestehenden Biotopstrukturen in Anspruch genommen, die so ihre Bedeutung als Vegetationsstandort und Lebensraum verlieren. Der versiegelungsbedingte Verlust überwiegend von Acker sowie von halbruderalen Fluren und Gräben stellt einen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Zudem gehen in den künftig versiegelten Bereichen die Bodenfunktionen verloren. Zu den Folgen der Bodenversiegelung gehören gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz:

- Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (besonders der Wasser- und Nährstoffkreisläufe)
- Verlust der natürlichen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen
- Reduktion der Verdunstung
- Beeinträchtigung des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung
- Verlust des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden kompensiert.

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt der wertgebenden Gehölze entlang der Straße u. a. als potenzieller Lebensraum für störungsensible Arten
- Verlegen der Gräben innerhalb des Geltungsbereichs u. a. zur Wasserretention

Folgende plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen werden umgesetzt:

- 10 m, teils 20 m breite Anpflanzflächen (öffentliche Grünflächen) gen Osten zur Sicherung einer Eingrünung als Abschirmung zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen und zur Schonung des Landschaftsbildes
- 10 m breite Anpflanzfläche (private) entlang des nördlichen Plangebietsrandes

- Anpflanzung westlich einer Rettungszufahrt in Ergänzung zu einer Kompensationsfläche an der K 149
- Straßenbegleitende Anpflanzung südlich entlang der K 149
- 15 m breite Anpflanzflächen (private Grünfläche) gen Süden als Puffer zum Wald sowie gen Norden als Abschirmung Richtung freier Landschaft
- Anlage einer Regenrückhaltefläche mit Regenrückhaltebecken sowie Anpflanzung von Gehölzgruppen und Entwicklung einer Wildwiese auf jeweils 50 % der verbleibenden Fläche

Der Bedarf an plangebietsexterner Kompensation sowie entsprechenden Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf ermittelt.

### **Artenschutzverträglichkeit**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Grundsätzlich sind Tötungen der vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten durch zeitliche Festlegung der notwendigen bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden. Sofern Erd- und Bauarbeiten zwischen März und August nicht vermieden werden können, ist eine Woche vor Beginn der Arbeiten die betroffene Fläche auf Gelege und Nestlinge abzusuchen. Aufgefundene Gelege und Nestlinge sind zu sichern oder die Arbeiten vorübergehend bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit einzustellen. Potenzielle dauerhaft genutzte Lebensstätten gehen nicht verloren, da die Bestandsgehölze im Geltungsbereich erhalten werden. Eine erhebliche Störung von störsensiblen Vogelarten kann ausgeschlossen werden, da der Geltungsbereich umfangreich eingegrünt wird und dies die Störwirkung auf angrenzende Flächen reduziert.

Da die Gehölze als potenzielle Lebensräume für Fledermäuse erhalten werden und Fledermäuse zudem nicht als störepfindlich gelten, wird keine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse vorbereitet.

Ggf. werden Vermeidungsmaßnahmen beim Verschütten der Gräben in Bezug auf Amphibien erforderlich.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Dammer Berge“ liegt über 4 km nördlich, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ über 5 km nordwestlich. Aufgrund der deutlichen Entfernungen ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

### **Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht**

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Dümmer“ (NP NDS 8). Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige Gebiete, die überwiegend aus Landschafts- und Naturschutzgebieten bestehen sowie u. a. eine besondere Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung haben und in denen Biodiversität und Landschaft erhalten, entwickelt und wiederhergestellt werden sollen. In Naturparks soll eine nachhaltige Regionalentwicklung gefördert werden. Natur- und Landschaftsschutzgebiete bestehen im Geltungsbereich und der Umgebung nicht. Auch eine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung besteht u.

a. durch die westlich verlaufende Autobahn nicht. Durch die Erweiterung des Niedersachsenparks im räumlichen Zusammenhang mit der Bundesautobahn A1 tragen die Gemeinden Neuenkirchen-Vörden und Rieste auch durch die Schaffung von Arbeitsplätzen zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei. Zur ökologischen Verträglichkeit wird durch die Gehölzerhaltflächen, die umfassenden Anpflanzflächen sowie die Neuanlage von Gräben und der Regenrückhaltefläche (Rückhaltebecken, Gehölzpflanzungen, Wildwiese) beigetragen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Dammer Berge“ befindet sich über 3 km nördlich, das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Vallenmoor“ rund 3 km südlich. Aufgrund der deutlichen Entfernungen ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete.

### **Landschaftsplanung**

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) ist der Geltungsbereich der Zielkategorie „Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zugeordnet (Karte 6). Auch unmittelbar westlich angrenzend wird gemäß LRP des Landkreises Osnabrück (2023) eine „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ angestrebt (Karte 5a). Im Norden werden gemäß LRP Vechta zudem die „Sicherung und Entwicklung von Retentionsräumen mit regional besonderer Bedeutung“ angestrebt (Karte 7). Dem wird mit den Vermeidungs- und plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen wie den Gehölzerhalt- und Anpflanzflächen, dem Verlegen von Gräben sowie der Maßnahmenfläche (Regenrückhaltung) Rechnung getragen.

### **Ausblick**

Vertiefend werden zur Beurteilung des Artenschutzes und der Eingriffsregelung und vorbereitend für die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung die Brutvogelvorkommen überprüft und die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen kartiert.

Zur Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB werden die Bestandsaufnahme, die Auswirkungsprognose und die Berücksichtigung der Belange der Eingriffsregelung und des Artenschutzes im Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dokumentiert.

## **3.4 Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet, Trinkwassergewinnungsgebiet und Oberflächenentwässerung**

Nördlich des Plangebietes liegen Überschwemmungsgebiete der Gewässer *Rote Riede* und *Flöte*; der Erweiterungsbereich des Niedersachsenparks ist jedoch so abgegrenzt, dass diese Überschwemmungsgebiete nicht betroffen sind.

Darüber hinaus wurde überprüft, ob das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Das Plangebiet liegt nach Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumord-*

nung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich auf Grund der Größe (auch im Zusammenhang mit der angrenzenden Planung auf Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden) um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

<b>Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>	
<b>I. Allgemeines</b>	
<b>Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung</b>	
Hochwasserhäufigkeit	Nächstgelegene Messstelle Neuenkirchen (ca. 2,8 km entfernt) Maximale Änderung nahe Zukunft (2021 bis 2050): 17 % Maximale Änderung ferne Zukunft (2071 bis 2100): 153 %
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): im Mittel (Median) 2,5 – 3,0 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): im Mittel (Median) 1,5 – 2,0 zusätzliche Starkregentage
Potenzielle Wassertiefen (Binnenland)	Im gesamten Geltungsbereich bei HQhäufig, HQ100, HQextrem jeweils potenziell 0 m
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	hoch
<b>Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung</b>	
Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor.	

<b>II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen</b>
<b>Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)</b>
<p>Vorgesehen ist ein Oberflächenentwässerungssystem mit der Versickerung bzw. Rückhaltung von 50 % des Niederschlagswassers auf den Gewerbegrundstücken und der übrigen 50 % im öffentlichen System mit offenen Regenrückhaltegräben und Rückhaltebecken; weitere Maßnahmen zur Minimierung von Hochwasser werden auf Ebene des Bebauungsplanes entwickelt.</p>
<b>Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten</b>
<p>Die Grundwasserstände im Plangebiet liegen zum Teil 1,0 – 1,5 m und zum Teil weniger als 1,0 m unter Gelände. Nur der südliche Bereich weist Grundwasserstände von mehr als 1,5 m auf.</p> <p>Die Beurteilung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens erfolgt im Umweltbericht</p>
<b>Grundsatz II.1.4: Erhaltung, Freihaltung und Zurückgewinnung der Funktionsfähigkeit von als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereichen in und an Gewässern in Einzugsgebieten</b>
<p>Das Plangebiet liegt in der Nähe und im Zuflussbereich eines Überschwemmungsgebietes, ist aber auf Grund der Lagegunst für die gewerbliche Entwicklung nicht als Retentionsraum /Rückhaltefläche vorgesehen.</p>

Die nicht in der Tabelle aufgeführten Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans sind nicht betroffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

Der südliche Teil des Bebauungsplan-Gebietes liegt im Wassergewinnungsgebiet Wittfeld, so dass Beschränkungen bzgl. Vorklärung in der Oberflächenentwässerung und der Verwendung von wassergefährdenden Stoffe zu erwarten sind.

Für das Plangebiet wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht nach den Grundzügen eine Rückhaltung und – soweit möglich – Versickerung von 50 % des anfallenden Niederschlagswassers auf den Gewerbegrundstücken vor. Das übrige Wasser von den Gewerbegrundstücken sowie von den Straßenfläche wird in straßenbegleitenden offenen Regenkanälen zurückgehalten und einem Rückhaltebecken im Norden zugeführt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den nördlichen Teil der *Roten Riede* (Gewässer II. Ordnung). Der im Plangebiet gelegenen Teil des Grabens *Rote Riede*, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist, wird aufgehoben.

## 4 Festsetzungen im Bebauungsplan

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanbereich wird zum Schutz der Wohnnutzungen in der Umgebung eine Abstufung des möglichen Störgrades der gewerblichen Nutzung vorgesehen und ein eingeschränktes Industriegebiet und - in der Nähe zu den östlichen Wohnnutzungen mit dem Schutzstatus eines Mischgebietes - ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

#### Eingeschränkte Industriegebiete

Die folgenden Nutzungen sind in den eingeschränkten Industriegebieten (§ 9 BauNVO) zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung und Weiterbearbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist.

Die folgenden Nutzung sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art
- gewerbliche Tierhaltungsanlagen als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie als Hauptanlage nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Nicht hiervon erfasst sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung über einem offenen Parkplatz oder Parkdeck für Kraftfahrzeuge, auf Dachflächen, an Gebäuden oder als Einfriedung.
- Tankstellen mit Ausnahme von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- die ausnahmsweise zulassungsfähigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

#### Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die folgenden Nutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung und Weiterbearbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die folgenden Nutzungen sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art)
- gewerbliche Tierhaltungsanlagen als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie als Hauptanlage nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung über einem offenen Parkplatz oder Parkdeck für Kraftfahrzeuge, auf Dachflächen, an Gebäuden oder als Einfriedung.
- Tankstellen mit Ausnahme von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Anlagen für Sportliche Zwecke
- die ausnahmsweise zulassungsfähigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich nicht in das Ansiedlungskonzept für Gewerbe- und Industriebetriebe ein oder widersprechen ihm. Ziel der Planung ist ein Gewerbe- und Industriegebiet mit großflächigen Ansiedlungsmöglichkeiten, einer herausragenden verkehrlichen Anbindung und geringen immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen für Betriebe mit örtlichen Arbeitsplätzen.

Bezogen auf Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen diese wertvollen und seltenen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Plangebiet nicht von diesen flächenhaften Anlagen ohne Arbeitsplätze in Anspruch genommen werden; sie sind – mit Ausnahmen eines Netzanschlusses - nicht auf die aufwendige Industrie-Infrastruktur und Erschließung mit Nähe zu einem Autobahnanschluss angewiesen. Sie sollen nach der Abwägung der Gemeinde besser an anderen Standorten ihren Platz finden; hierfür stehen neben den Bereichen, in denen Freiflächen-Photovoltaikanlagen privilegiert sind, den Gemeinden Instrumente der Bauleitplanung für geeignete Bereich zur Verfügung.

#### **4.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen/ Gliederung gemäß § 1 (4) Satz 1 BauNVO**

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen in der Umgebung, die als Außenbereichsnutzungen den Schutzanspruch eines Mischgebietes genießen werden über Gliederung des Gebietes Emissionsbeschränkungen in Form von Emissionskontingenten festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Emissionen auf überwiegend 62/47 – 65/50 dB(A) Tag/Nacht für die Industriegebiete und im Nahbereich der schutzwürdigen Nutzungen im Osten auf 52/37 – 57/42 dB(A) Tag/Nacht für die Gewerbegebiete wird eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Außenbereichsnutzungen gewährleistet. Auch bei den zum Teil sehr geringen Emissionskontingente ist eine Umsetzung der Planung möglich, da hier Nutzungen angesiedelt werden können, die von ihrem Typ nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig sind, sich aber durch z. B. nur indoor-Aktivitäten, Einhausung oder Abschirmung in die Emissionsbeschränkungen einfinden können.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

In den Industriegebieten wird das Maß der Nutzung entsprechend der Ansiedlungskonzeption hoch angesetzt. Das betrifft die GRZ von 0,8, Geschossflächenzahl von 2,4 , die zulässig Höhe

bis 80 m ü. NHN (entsprechend ca. 40 m über Gelände) und die zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.

In den Gewerbegebieten ist im östlichen Randbereich und in der Nähe der Bestandsnutzungen außerhalb des Plangebietes ein geringeres Gebäudevolumen vorgesehen. Das betrifft die zulässige maximale Zweigeschossigkeit, die Geschossflächenzahl von 1,6 und die zulässige Höhe bis 51 m ü. NHN (entsprechend ca. 11 m über Gelände); die GRZ liegt wie im Industriegebiet bei 0,8.

Zwischen den randlichen Gewerbegebieten und den Industriegebieten ist ein zwischen diesen Zonen abgestuft mittleres Gebäudevolumen vorgesehen. Das betrifft eine zulässige maximale Dreigeschossigkeit, die Geschossflächenzahl von 2,4 und die zulässige Höhe bis 54 m ü. NHN (entsprechend ca. 14 m über Gelände); die GRZ liegt wie im Industriegebiet bei 0,8.

In Ausnahmefällen kann die festgesetzte Höhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO (z.B. Abgasanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) überschritten werden.

#### **4.4 Straßenverkehrsflächen**

Die Anbindung des Gewerbe internen Erschließungsstraßennetz an das vorhandene Straßennetz erfolgt über reinen Kreisverkehrsplatz im Zuge der K 149. Dieser Bereich wird ebenso wie das Erschließungsstraßennetz in der erforderlichen Dimension als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Gemeindestraße *Riester Damm* soll in dem Abschnitt, der nicht von der Kreisstraßenplanung in Anspruch genommenen wird, im alten Verlauf als Rad- und Gehweg bestehen bleiben und wird als öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auch für eine Anbindung des Erschließungsstraßennetzes im Norden für Radfahrer an den 1. *Landriedenweg* mit Verbindung in Richtung der Ortslage Vörden.

Für Rettungsverkehre ist darüber hinaus eine von dem Kreisverkehrsplan unabhängige Anbindung von Norden und Süden an die K 149 geplant und wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rettung festgesetzt.

Zur Sicherung der Anbindung der Forstflächen im Süden wird ein Wegeverbindung aus dem Plangebiet heraus in Richtung Süden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung land- und forstwirtschaftlicher Verkehr ausgewiesen.

#### **4.5 Wasserflächen**

Die Straßen begleitenden offenen Regenkanäle werden als Wasserflächen in der geplanten Dimensionierung festgesetzt. Diese dürfen für Grundstückszufahrten gequert werden.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die randliche Eingrünung erfolgt über festgesetzte private und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot (P 1) mit heimischen standortgerechten Gehölzen. In Richtung des Siedlungsgebietes am *Riester Damm* und des Anwesens am 1. *Landriedenweg* stellt der auf 20 m Breite erweiterte Pflanzstreifen einen Abstandspuffer dar. In Richtung der südlich gelegenen Waldflächen wird eine 15 m breite Anpflanzung vorgesehen, die zusammen mit dem neuen forstwirtschaftlichen Weg am Plangebietsrand einen Abstand von 20 m des Industriegebietes zum Wald schafft.

Das Regenrückhaltebecken ist ebenfalls als öffentlichen Grünfläche festgesetzt mit dem Ziel, dass nicht für Rückhaltung und Pflegeinfrastruktur benötigte Flächen zu 50 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen in Gruppen bepflanzt sowie zu 50 % als Wildwiese entwickelt werden (M1).

#### **4.7 Rückhaltung des Oberflächenwassers**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem durch geeignete Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen so zu drosseln, dass der Abflussbeiwert 0,5 nicht überschreitet.

#### **4.8 Geländehöhe**

Auf Grund der Nähe zu Überschwemmungsgebieten im Norden sind Baugrundstücke auf mindestens 39,00 m ü. NHN aufzuhöhen.

### **5 Ergänzende Angaben**

#### **5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 52,3 ha auf.

Eingeschränktes Industriegebiet	28,1 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	13,3 ha
Straßenverkehrsfläche	4,0 ha
Private Grünfläche	1,5 ha
Öffentlichen Grünfläche	4,0 ha
Wasserfläche	1,3 ha

#### **5.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat