

ORTSTEIL HOLLAGE | LANDKREIS OSNABRÜCK  
BEBAUUNGSPLAN NR. 287 „WESTLICH ZUM POLLER“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG | 28.08.2024



Quelle: LGLN, Geobasisdatenviewer | nicht maßstäblich

AUFTRAGGEBER / STADTPLANUNG:

GEMEINDE WALLENHORST

PLANVERFASSER:

GEOPLAN BUNTEN | OSNABRÜCK

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I - Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1 Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Anlass und Ziel der Planung</i>	3
1.2 <i>Geltungsbereich</i>	3
1.3 <i>Verfahren</i>	4
1.4 <i>Rechtsgrundlagen</i>	4
<b>2 Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>
2.1 <i>Raumordnung und Regionalplanung</i>	5
2.2 <i>Flächennutzungsplanung</i>	6
2.3 <i>Bebauungsplanung</i>	7
<b>3 Belange der Planung</b>	<b>8</b>
3.1 <i>Immissionsschutz</i>	8
3.2 <i>Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	10
3.3 <i>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</i>	10
3.4 <i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i>	13
3.5 <i>Bodenschutz</i>	14
3.6 <i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i>	15
3.7 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	16
3.8 <i>Private Belange</i>	18
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	18
4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	21
4.3 <i>Bauweise, Baugrenzen</i>	22
4.4 <i>Flächen für Versorgungsanlagen</i>	23
4.5 <i>Öffentliche Grünflächen</i>	24
4.6 <i>Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</i>	24
4.7 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	24
4.8 <i>Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	27
4.9 <i>Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG</i>	28
<b>5 verkehrliche und technische Erschließung</b>	<b>29</b>
<b>6 Verfahrensvermerke</b>	<b>33</b>
6.1 <i>Politische Beschlussfassungen</i>	33
6.2 <i>Planverfasser</i>	33

## Teil I - Begründung

### 1 Grundlagen der Planung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wallenhorst beabsichtigt, einen vorhandenen gewerblichen Ansatz städtebaulich zu ordnen. Dazu erfolgt für einen Bereich im nördlichen Gemeindegebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Westlich Zum Poller“. Das Plangebiet liegt in einem größeren Gewerbeareal der Gemeinde Wallenhorst im Ortsteil Hollage. Die „Hansastraße“ als Hauptzufahrtstraße befindet sich in südlicher Richtung. Über die „Penter Straße“ und die Straße „Zum Poller“ ist das Gelände verkehrlich erschlossen.

Anlass für die Planung sind konkrete Absichten zu baulichen Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Plangebiet. Als Standort, der vormals der landwirtschaftlichen Privilegierung unterlag, hat sich der Betrieb mit der Zeit zu einem Lohnunternehmen entwickelt. Die derzeitige Nutzungsstruktur und dessen geplante bauliche Erweiterungen sind nicht mehr auf Basis der Bestimmungen des § 35 BauGB zulässig, so dass es der Planaufstellung und Regelung auf baurechtlicher Ebene bedarf. Ziel der Planung ist, den bestehenden gewerblichen Ansatz planungsrechtlich zu legitimieren und ein dem Umfeld angepasstes Nutzungskonzept zu entwickeln.

Das Plangebiet ist bereits über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallenhorst planungsrechtlich als gewerbliche Baufläche vorbereitet. Die verbindliche Bauleitplanung soll nunmehr ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzen. Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl am örtlich ablesbaren Bestand als auch an den geplanten baulichen Ergänzungen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sowie zur Höhe baulicher Anlagen verbindliche Aussagen zur Dimensionierung der Baukörper getroffen.

Rahmengebend für den Inhalt des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange, die sich aus dem Umfeld und der derzeitigen Situation im Plangebiet ergeben. So ist die Betrachtung der zu erwartenden Schallimmissionen und -emissionen relevant und im Planverfahren zu bewerten (vgl. Kap. 3.1). Weiter sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet zu beurteilen (vgl. Kap. 3.3). Die Umweltprüfung erfolgt auf Ebene dieser Bauleitplanung im Rahmen des Umweltberichtes als Teil II der Begründung. Auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzrechts bilanziert und bewertet. Ferner erfolgt die Prüfung der Belange der Wasserwirtschaft auf Ebene dieser Bauleitplanung (vgl. Kap. 0). Die durch die bauliche Nutzung und die geplante Erweiterung bereits vorhandenen und erwartbaren Versiegelungen sorgen dafür, dass der Verbleib des Oberflächenwassers neu berechnet und strukturiert werden muss.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 „Westlich Zum Poller“ befindet sich ausgehend vom Ortsteil Hollage der Gemeinde Wallenhorst nördlich der „Hansastraße“, östlich der „Penter Straße“ und unmittelbar westlich der Straße „Zum Poller“. Das Areal

umfasst eine ca. 4,1 ha große Fläche des Betriebsgeländes der Fa. Lohnunternehmen Hawighorst. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Es ergibt sich für den vorliegenden Fall keine Ausnahmesituation, die den Verzicht auf eine Umweltprüfung erlaubt. Sowohl das vereinfachte als auch das beschleunigte Planaufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 oder § 13a BauGB finden hier keine Anwendung, da die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich die Grundzüge der Planung berührt.

Die Umweltprüfung wird in die vorliegende Bauleitplanung integriert und im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, in der Öffentlichkeitsbeteiligung, im Umweltbericht als Teil II der Begründung und in der Abwägung durchgeführt.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Gemeinde Wallenhorst zur Einsichtnahme vor.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück beschrieben.

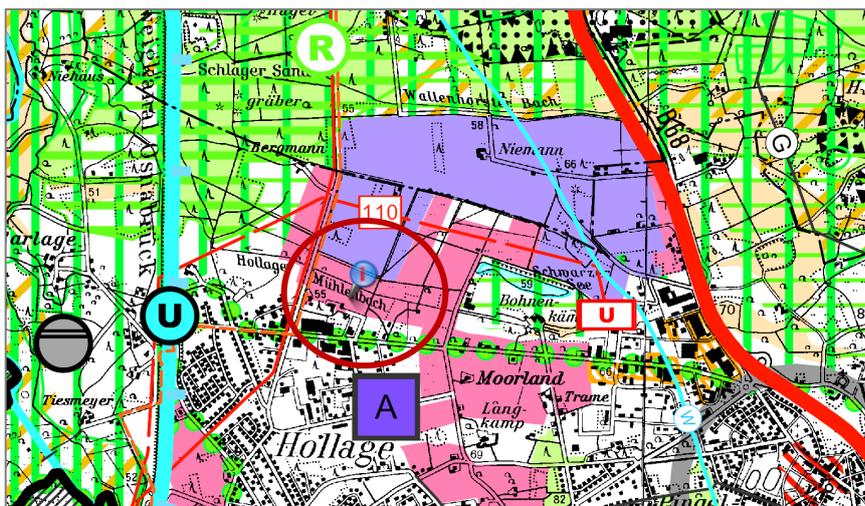
#### LANDESRAUMORDNUNG

Grundsätzlich bildet das zentralörtliche System aus festgelegten Ober-, Mittel- und Grundzentren die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. In allen Teilen des Landes soll ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Im LROP 2017, zuletzt geändert 2022 ist für die Gemeinde Wallenhorst – das Plangebiet betreffend – keine weitere besondere Ausweisung vorgenommen worden.

Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 287 „Westlich Zum Poller“ entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

#### REGIONALE RAUMORDNUNG UND LANDSCHAFTSRAHMENPLANUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück ist seit dem Jahr 2005 rechtskräftig und wurde seither in den Jahren 2010 (Einzelhandel) und 2013 (Energie) fortgeschrieben. Die Gemeinde Wallenhorst wird als Grundzentrum und insbesondere im Bereich des Plangebietes dieser Bauleitplanung als Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Unmittelbar nördlich anschließend erfolgt die Festlegung von Flächen als Vorranggebiet für industrielle Anlagen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen diesen Darstellungen. Weite Teile des Areal – auch des Vorranggebietes für die Siedlungsentwicklung – sind über die

vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Wallenhorst in der Vergangenheit als Gewerbe- und Industrieflächen definiert worden. Ein Widerspruch zu den Belangen der Raumordnung ist insofern nicht unmittelbar zu erwarten. Da bekannt ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm überarbeitet wird, ist im Zuge dieser Planung ferner davon auszugehen, dass die bisher gewählten Darstellungen im zukünftigen RRÖP angepasst werden.

Die Fertigstellung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Osnabrück wurde während des laufenden Bauleitplanverfahrens bekannt gemacht. Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes sieht als Leitziel für den Bereich des Bebauungsplanes eine „Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung“ vor. Diesem Ziel kann entsprochen werden, indem entlang des Hollager Mühlenbachs erstmals die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens verbindlich erfolgt. Darüber hinaus dient die Festsetzung von Flächen für die Regenrückhaltung, die zudem naturnah zu gestalten sind, der Aue. Es findet kein Widerspruch mit den Aussagen aus dem Zielkonzept statt. Vielmehr wird über geeignete Festsetzungen eine umweltoptimierte Entwicklung ermöglicht.

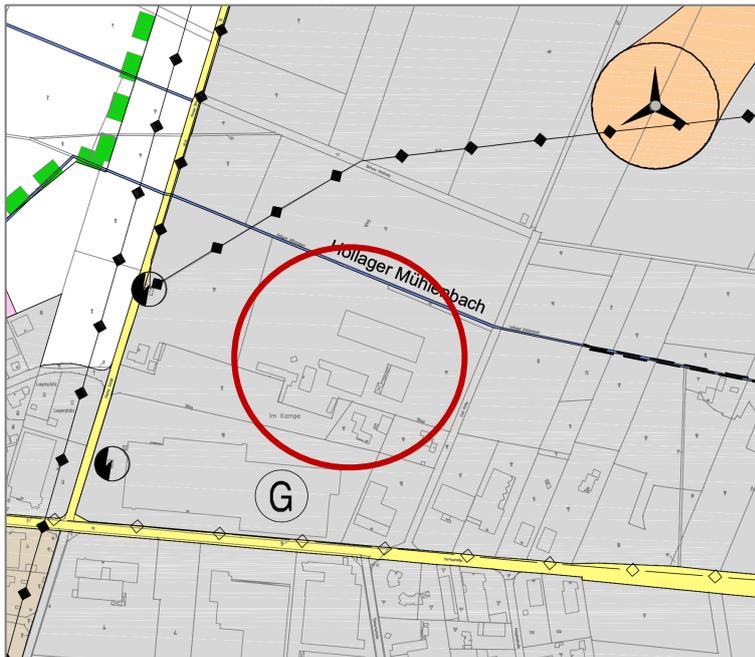
Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die dem Bebauungsplan Nr. 287 „Westlich Zum Poller“ entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

## *2.2 Flächennutzungsplanung*

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Gemeinde Wallenhorst liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 vor, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dar. Die weiter südlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Straßen „Hansastraße“ und „Penter Straße“ sind als überörtliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Ferner erfolgt im Nahbereich des Plangebietes die Darstellung von oberirdisch verlaufenden Hauptversorgungsleitungen, die in Anlagen und Einrichtungen der Elektrizität münden. Der unmittelbar nördlich des Plangebietes befindliche Hollager Mühlenbach ist in seinem Gewässerverlauf als Wasserfläche dargestellt.

In weiterer Entfernung zum Plangebiet ist die Sonderbaufläche Windenergie mit der dort vorhandenen Windenergieanlage im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden. Auch das weiter westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet ist im nachstehenden Planausschnitt kenntlich gemacht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 (Quelle: Gemeinde Wallenhorst)

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287 sollen künftig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Dies entspricht den oben beschriebenen Darstellungen, womit die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### 2.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Die Flächen befinden sich im Außenbereich und sind derzeit gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Unmittelbar südlich angrenzend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. H 18 „Nördlich des Barlager Weges“, einschließlich dessen erster Änderung. Grundsätzlich erfolgt hier die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) als Art der baulichen Nutzung.

Die Flächen westlich und nördlich des Plangebietes wurden 2017 mit dem Bebauungsplan Nr. 269 „Im Kampe“ überplant und als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Da sich die Rahmenbedingungen nach Satzungsfassung geändert haben, wurde diese Bauleitplanung nicht durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Dem Areal wird daher der Status einer Außenbereichslage zugewiesen.

### 3 Belange der Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

#### 3.1 Immissionsschutz

Die Bevölkerung ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen, die von der Umgebung ausgehen können, zu schützen. Immissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vorgaben und Maßnahmen entwickelt, um Immissionen zu begrenzen und gesunde Lebensverhältnisse in den betroffenen Gebieten zu gewährleisten.

#### SCHALLIMMISSIONEN

Begleitend zu den Planungsabsichten wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> durch das Büro HeWes Umweltakustik GmbH aus Osnabrück erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Bezug genommen wird.

Östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Östlich befinden sich zudem Windkraftanlagen und südlich die Hansastrasse. Eine Beurteilung der sich hieraus ergebenden Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, erfolgte nach der DIN 18005 mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken. Ferner wirkt sich auch die im Plangebiet vorhandene und mögliche gewerbliche Entwicklung schalltechnisch auf die Umgebung aus. Insofern wurde ermittelt, wie hoch die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet sein dürfen. Die bereits vorhandenen Vorbelastungen durch die umliegenden bestehenden Gewerbebetriebe sowie die Windkraftanlagen wurde berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde nach Diskussion von Schallschutzmaßnahmen festgestellt, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen bis zu 65 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts betragen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten. Maßgeblich hierfür war im Rahmen der Abwägung zu Schallschutzmaßnahmen die Verbreiterung des Baugrenzabstandes im südöstlichen Plangebiet auf 6,00 m (vgl. Kap. 4.3).

Durch den Straßenverkehr betragen die Beurteilungspegel im Plangebiet bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts betragen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 1 dB(A) überschritten und nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Dem Umstand der Überschreitung geschuldet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung vom 27.08.2024

Abwägung zu den unterschiedlichen Schallschutzvarianten wurde entschieden, dass die gutachterlich vorgeschlagenen maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt werden, aus denen sich eine ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, ...) zur Schalldämmung ergibt (vgl. Kap. 4.9). Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel auftreten (z.B. durch vorgelagerte abschirmend wirkende Produktions- und Lagerhallen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zum Schutz der Umgebung vor Schallemissionen aus dem Plangebiet wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Da das Plangebiet vornehmlich aus einer Teilfläche besteht, ergibt sich ein Lärmemissionskontingent von 62 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, welches im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird (vgl. Kap. 4.1). Da die Emissionskontingente die Planwerte nicht an allen Immissionsorten voll ausschöpfen, werden zusätzlich Richtungssektoren festgesetzt, in denen das Kontingent durch ein Zusatzkontingent erhöht werden kann. Für die Immissionsorte, die in dem entsprechenden Sektor liegen, wird das Zusatzkontingent zum Emissionskontingent addiert.

Der Gebietscharakter sowie die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleiben hierdurch gewahrt<sup>2</sup>, da die wesentlichen Nutzungen eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zulässig sind (vgl. Kap. 4.1). Lediglich am Standort ohnehin untypische oder städtebaulich unpassende Nutzungen, wie bspw. Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie Tankstellen, werden als allgemein zulässige Nutzungen von ihrer Zulässigkeit ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebsleiterwohnungen oder Vergnügungsstätten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Alle verbleibenden Nutzungen sind im Plangebiet grundsätzlich erlaubt. Im Gemeindegebiet sind Gewerbeflächen vorhanden, in denen keine Emissionskontingente festgesetzt wurden. Insofern sind „Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkungen“ vorhanden.

Unter Einhaltung der in den Festsetzungen beschriebenen Inhalte zum Schallschutz ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

#### GERUCHSIMMISSIONEN

Der überplante Bereich ist im mittleren und östlichen Teil bereits überwiegend bebaut bzw. wird als Abstellfläche genutzt. Lediglich im westlichen Teilbereich findet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker) statt. Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden durch die Planung nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt.<sup>3</sup>

Nachteilige Auswirkungen sind hinsichtlich des Geruchsimmissionsschutzes nicht zu erwarten<sup>4</sup>, da in unmittelbarer Nähe keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen vorhanden sind.

---

<sup>2</sup> Vgl. Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16

<sup>3</sup> Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 18.04.2023

<sup>4</sup> Stellungnahme Landkreis Osnabrück, 19.04.2023

### 3.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da jedoch archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen des Bebauungsplanes zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder 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 gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Da im Plangebiet weder Baudenkmale vorhanden sind und für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen die Vorgehensweise beschrieben ist, ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten sind.

### 3.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die örtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen im Zuge dieser Planaufstellung durch das Büro habitat.eins untersucht. Als Teil II der Begründung liegt ein Umweltbericht<sup>5</sup> vor, innerhalb dessen die Umweltauswirkungen beschrieben und hier verkürzt wieder gegeben werden.

Ziel des Umweltberichtes ist es, die von der Aufstellung des Bebauungsplans ausgehenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima sowie auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

#### UMWELTAUSWIRKUNGEN / EINGRIFFSBEWERTUNG UND - BILANZIERUNG

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Es ist zu prüfen, ob durch die

<sup>5</sup> Umweltbericht mit Stand Juni 2024

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels vorgenommen werden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung wurde im Umweltbericht als Teil II der Begründung vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass sich ein Kompensationsdefizit von 5.199 WE (Werteinheiten) ergibt, welches im Plangebiet zunächst über unterschiedliche Maßnahmen anteilig ausgeglichen werden kann.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden beschrieben:

- Umweltbewusste Durchführung der Bauarbeiten
- Vermeidung von Beeinträchtigungen und schonender Umgang mit dem Boden / Oberboden
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase
- Schutz von Einzelbäumen und Gehölzbeständen gem. DIN 18920 und RAS-LP 4
- Verwendung UV-armer Leuchtmittel.

Ferner werden folgende im Plangebiet zu realisierende Ausgleichsmaßnahmen definiert:

- Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltefläche
- Erhalt / Anpflanzung von bestehenden Kompensationsverpflichtungen
- Anpflanzung einer Feldhecke.

Die beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bauleitplanung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden für das Plangebiet aufgenommen. Es erfolgt die Festsetzung von unterschiedlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Kap. 4.7) sowie von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Kap. 4.8).

Trotz dieser geplanten Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 5.199 WE (Werteinheiten), welches extern auszugleichen ist. Hierfür steht in unmittelbarer Nähe eine Fläche (Gemarkung Hollage, Flur 3, Flurstücke 36/1 und 36/2) zur Verfügung, die zur Kompensation des Eingriffs in Anspruch genommen wird. Anteilig werden 3.200 m<sup>2</sup> benötigt, um einen Waldanschluss auf den vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen herzustellen (vgl. Kap. 4.7).

Zusätzlich beinhaltet die Eingriffsregelung die Verlagerung einer bereits bestehenden Kompensationsverpflichtung aus einem bereits umgesetzten Bauvorhaben im Plangebiet. Für den Neubau einer Halle sollte seinerzeit auf der nördlichen Seite des Hollager Mühlenbachs ein 10,00 m breiter und 180,00 m langer Streifen mit einer Laubgehölzanpflanzung als Kompensation vorgenommen werden. Diese Maßnahme wurde nicht umgesetzt, da sich die Zugriffsrechte auf die Fläche verändert haben. Eine Verlagerung soll nun im Zuge dieser Bauleitplanung stattfinden. Vorgesehen ist eine Ersatzkompensation, ebenfalls auf den Flurstücken 36/1 und 36/2. Dementsprechend werden zusätzlich auf einer Breite von ca. 12 m und einer Länge von ca. 150 m Stieleichen in Trupps und als Nebenbaumart Birken auf der externen Kompensationsfläche gepflanzt.

Unter Einhaltung der beschriebenen Inhalte zum Ausgleich von Eingriffen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten sind.

#### ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Lebensraumausstattung ist im Plangebiet vor allem mit gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Diese finden in den zahlreichen Hallen und Gebäuden ausreichend Nischen, welche als Fortpflanzungs- und Ruhehabitate genutzt werden können. Örtlich vorkommende Vogelarten können geeignete Habitate im Plangebiet finden. Bei den Fledermäusen kann es sich vor allem um die Zwergfledermaus und zahlreiche weitere gebäudebezogene Fledermausarten handeln.

Die Ackerfläche im westlichen Plangebiet könnte sich als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für Feldvögel eignen. Allerdings kann aufgrund der Vertikalstrukturen, der Vorbelastung durch die „Penter Straße“ und der bereits bestehenden gewerblichen Tätigkeiten im Plangebiet, nicht von einem bedeutsamen Feldvogelvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegangen werden. Nördlich außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der offenen und vielfältigen Nutzung der Landschaft jedoch mit einem Vorkommen von Feldvögeln wie Kiebitz und Feldlerche zu rechnen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen bauliche Erweiterungen insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes, auf den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Dieser Bereich weist eine geringe Bedeutsamkeit für die Biotopfunktion auf und wird aus faunistischer Sicht als unbedeutsam eingeschätzt. Vorsorglich wird im Rahmen der Planung folgender Hinweis aufgenommen:

Das Roden von Hecken und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig. In Ausnahmefällen sind Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit erlaubt, sofern diese unausweichlich notwendig sind und im Vorfeld eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäuse im Vorhabenbereich stattfindet. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gleiches gilt für die Baufeldfreimachung.

Unter Einhaltung der zuvor beschriebenen Inhalte zum Artenschutz ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten sind.

### 3.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

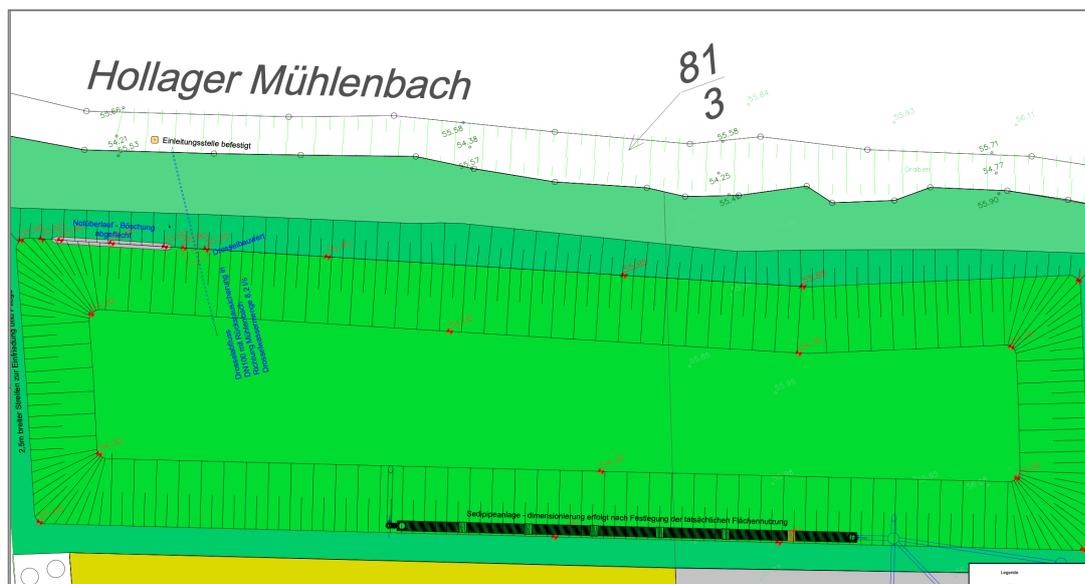
In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Hierzu erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Erarbeitung einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau GmbH aus Everswinkel<sup>6</sup>, auf dessen Inhalte im Weiteren Bezug genommen wird.

Die auf dem Grundstück durch die Bauleitplanung möglichen Erweiterungsflächen lassen eine erweiterte Versiegelung des Untergrundes zu. Um das auf der Gesamtfläche anfallende Niederschlagswasser gesichert ableiten zu können, wird eine Rückhaltung der anfallenden Niederschläge notwendig. Da der zu erwartende Grundwasserstand keinen ausreichenden Abstand von > 1,00 m zur Geländeoberfläche bzw. Beckensohle aufweist, ist eine Versickerung wasserrechtlich ausgeschlossen.

Das Konzept der Niederschlagsentwässerung basiert auf den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA-DWD 2020). Für die Bemessung wurde der 30-jährige Regen herangeführt, um auch den Überflutungsnachweis zu gewährleisten.

Zunächst kann das Bestandsnetz der Regenwasserkanalisation überwiegend übernommen werden. Einleitungsstellen, an denen das Regenwasser aktuell ungedrosselt und unbehandelt in den Hollager Mühlenbach fließt, müssen außer Betrieb genommen werden. Das gesamte System der Regenwasserkanalisation ist in das Regenrückhaltebecken zu führen und über eine neue Einleitungsstelle gedrosselt in den Hollager Mühlenbach einzuleiten. Um diesen nicht zu überlasten, wird eine maximale Einleitungsmenge von 2,5 l/(s\*ha) berücksichtigt.

Das Regenrückhaltebecken hat auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche eine Speicherkapazität von insgesamt 2.459 m<sup>3</sup>. Für die Abdichtung wird eine Variante mit begrünter Bodenschutzschicht empfohlen (geosynthetische Tondichtungsbahnen (GTD), auch Bentonitmatten genannt). Der geforderte Drosselabfluss beträgt, bezogen auf die undurchlässige Fläche, 8,20 l/s und wird mittels eines Drosselschachtes und einer Rückstausicherung in Richtung des Baches sichergestellt.



Auszug aus der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (Quelle: Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau GmbH, 2023)

<sup>6</sup> Wasserwirtschaftliche Vorplanung vom 27.06.2023

Wird die Fläche für die Regenrückhaltung wie abgebildet ausgenutzt, ist ausreichend Speichervolumen vorhanden um ein 30-jähriges Regenereignis aufzunehmen. Damit ist die zurückgehaltene Menge so groß, dass der Überflutungsnachweis erbracht ist. Für Niederschläge, die diesen Wert überschreiten, ist ein Notüberlauf an dem Becken vorzusehen, der oberflächlich in den Hollager Mühlenbach entwässert. Eine Ausbildung des Notüberlaufes in Form eines Streichwehres wird hierzu empfohlen, wobei die Überlaufkante am Regenrückhaltebecken mittels einer befestigten Schwelle auszuführen ist.

Für die geplante Einleitungsstelle ist eine Beurteilung der Abflussbelastung nach DWA-A 102 durchzuführen. In jedem Fall ist eine Vorklärung des Regenwassers notwendig.

Für die Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen wird im nordwestlichen Plangebiet eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (vgl. Kap. 4.6).

Für alle Einleitungen in das Gewässer II. Ordnung „Hollager Mühlenbach“ ist ein Wasserrechtsantrag gem. §10WHG zu erarbeiten und bei der UWB einzureichen.<sup>7</sup>

Zum allgemeinen Schutz des Grundwassers wird wie folgt auf die Lagerung, Abfüllung oder Umschlagung von wassergefährdenden Stoffen hingewiesen:

Werden wassergefährdende Stoffe entsprechend § 62 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zurzeit gültigen Fassung, wie z.B. Heizöle, flüssige Kraftstoffe, Motoren- und Getriebeöle, Altöle, Kühlmittel, Batteriesäuren, Lösungsmittel, Reinigungsmittel, Lacke, Farben, Schmierstoffe usw., gelagert, abgefüllt oder umgeschlagen, so sind diese Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde, Landkreis Osnabrück - Fachdienst Umwelt -, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück anzuzeigen.

Falls im Rahmen von zukünftigen Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung zum Einsatz kommt, ist ab einer Grundwasser-Entnahmemenge von 10m<sup>3</sup>/Tag eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.<sup>8</sup>

Unter Einhaltung der zuvor beschriebenen Inhalte zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten sind.

### 3.5 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Innerhalb des Plangebietes können als Baugrund wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper, Mittleren Muschelkalk und / oder Oberen Buntsandstein in einer Tiefe anstehen, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers

<sup>7</sup> vgl. Stellungnahme Landkreis Osnabrück vom 20.04.2023

<sup>8</sup> vgl. Stellungnahme Landkreis Osnabrück vom 20.04.2023

"Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen sind bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. keinen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.<sup>9</sup>

Überwiegende Bereiche des Plangebietes sowie umliegende Grundstücke sind auf Grundlage bestehender Baurechte bereits einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird insofern nachgekommen, als dass keine Flächen der Versiegelung zugeführt werden, die über die vorbereitende Bauleitplanung nicht ohnehin für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Außerdem kann über verbindliche Festsetzungen nunmehr das Maß der Versiegelung für eine bauliche Ergänzung begrenzt werden, die im Außenbereich bisher lediglich der Beurteilung der Privilegierung unterlag.

Um die Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren, werden für das Plangebiet Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke (GRZ) sowie zur Be- und Eingrünung des Plangebietes getroffen. Ebenso erfolgt eine Festsetzung zum Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.

### *3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel*

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Zur Vermeidung von Konflikten wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

---

<sup>9</sup> vgl. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 29.03.2023

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Osnabrück, Fachabteilung Umwelt- und Bodenschutz bzw. die Gemeinde Wallenhorst zu informieren.

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, da die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung vorliegenden Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht vollständig ausgewertet wurden. Es hat weder eine Sondierung noch eine Räumung der Flächen stattgefunden. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes<sup>10</sup> wird aufgrund dessen eine Luftbildauswertung für die Flächen empfohlen. Folgender Hinweis wird hierzu gegeben:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Es hat keine vollständige Luftbildauswertung, keine Sondierung noch Räumung der Flächen stattgefunden. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird eine Luftbildauswertung für die Flächen empfohlen. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover / Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen.

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

### 3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2011 wurde festgeschrieben, dass die städtebauliche Entwicklung dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen hat (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Allgemein betrachtet kann die Siedlungsplanung mit der klimagerechten Ansiedlung und Ausrichtung von Baugebieten und Gebäudekörpern, der verkehrsreduzierenden Anbindung von Neubaugebieten, der Reduzierung und Vermeidung versiegelter Flächen, der Begrünung von Haus- und Hallendächern, dem Ausbau von Parkanlagen, der Herstellung von Grünflächen und Gemeindebegrünung (auch Straßenbegleitgrün, Parkplatzbegrünung) sowie der Berücksichtigung des Elementes Wasser bei Neuplanung, einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten.<sup>11</sup>

Kommunale Klimafolgenanpassungs-Strategien können in der verbindlichen Bauleitplanung bspw. durch die Festsetzung von klimarelevanten und klimawandel-robusten Gehölzpflanzungen, durch die Regelung des Wasserabflusses, durch die Schaffung von Retentionsbecken und Verdunstungsflächen, durch die Festsetzung von Freiflächen mit Aufgaben der Retention, durch die Festsetzung von Regenwasserrückhaltebecken oder

<sup>10</sup> Stellungnahme LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 20.03.2023

<sup>11</sup> Klimaschutzplan Nordrhein-Westfalen - Klimaschutz und Klimafolgenanpassung (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 2015)

Festsetzung von Retentionsflächen auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum (Mulden-Rigolen-Systeme)<sup>12</sup> Berücksichtigung finden.

Den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Wallenhorst aus dem Jahr 2014 Rechnung tragend, besteht im Zuge der Bauleitplanung die Chance, verschiedene inhaltliche Aspekte des kommunalen Klimaschutzes zu einer integrierten Kommunalentwicklung zu verbinden, um optimale Bedingungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, insbesondere im Neubau zu schaffen. Dies kann gelingen durch:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen, verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Erhalt wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume (CO<sub>2</sub>-Bindung durch Wälder), Frischluftschneisen, Reduktion der Bodenversiegelung
- Gewährleistung einer guten ÖPNV-Versorgung für Neubau- und Bestandsgebiete, Erhalt und Ausbau des Wegenetzes für nicht-motorisierten Verkehr, Schaffung ausreichender Parkkapazitäten für Fahrräder
- günstige Orientierung von Neubauten (verbesserte aktive und passive Solarenergienutzung)
- Planung des öffentlichen Grüns und Vorgaben für Bepflanzung in Gärten (Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte beachten)
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten
- Berücksichtigung energie- und klimarelevanter Kriterien
  - bei der Ausschreibung von städtebaulichen bzw. architektonischen Projekten / Wettbewerben
  - beim Verkauf von gemeindeeigenen Flächen oder der längerfristigen Verpachtung.<sup>13</sup>

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 werden Flächen überplant, die bisher einer bauordnungsrechtlichen Privilegierung gem. § 35 BauGB unterlagen. Mit Hilfe der Bauleitplanung können städtebauliche Festsetzungen erlassen werden, die dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung besser Rechnung tragen können. Auf diese Weise kann den o. g. Zielsetzungen entsprochen werden.

Dazu wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes die Anpflanzung sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an geeigneten Stellen im Gewerbegebiet festgesetzt. Ferner erfolgt der naturnahe Ausbau der erforderlichen Regenrückhaltefläche und somit die Regelung der Oberflächenentwässerung. Ergänzend wird eine Dachbegrünung für Neubauten sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten sind und die Entwicklung den Inhalten des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Wallenhorst (2014) Rechnung trägt.

---

<sup>12</sup> vgl. Handbuch „Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung“ (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, April 2014)

<sup>13</sup> vgl. Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Wallenhorst, 2014

### 3.8 *Private Belange*

Durch den Bebauungsplan Nr. 287 werden private Belange, hier der Grundstückseigentümer, berührt.

Städtebauliches Ziel ist die künftige Entwicklung des gewerblichen Ansatzes unter dem Aspekt der städtebaulichen Ordnung. Bisher als privilegiert zu beurteilende Nutzungen stehen vor der Herausforderung, dass diese Privilegierung durch Nutzungsänderungen entfallen ist. Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Baurecht nunmehr verbindlich gesteuert werden, um Arbeitsplätze und Existenzen zu sichern. Für die Grundstückseigentümer wird insofern eine Wertsteigerung der Flächen durch gesicherte Baurechte erzielt.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke führt die vorliegende Neuaufstellung zu keinen nachteiligen Einschränkungen. Aufgrund der Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist vielmehr sichergestellt, dass sich die künftige Nutzung und Bebauung harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Zudem werden Festsetzungen zum Schallschutz, Umweltschutz sowie zur Regelung der Wasserwirtschaft erlassen, welche potentielle Umweltschäden aus Lärm, Oberflächenentwässerung und Natur regeln. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 *Art der baulichen Nutzung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen der Fa. Lohnunternehmen Hawighorst, ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Da nicht alle Hallen durch das Lohnunternehmen selbst in Anspruch genommen werden, sind Bestandteile der Gebäude an andere Gewerbetreibende verpachtet. Ferner ist auf dem Grundstück ein Mobilfunkmast errichtet worden. Die Bestandsgebäude sind auf Basis der ehemaligen Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes entstanden, wobei geringfügige Erweiterungen nach § 35 BauGB genehmigungsfähig waren. Aufgrund der steten Umwandlung von der Landwirtschaft hin zu einem Betrieb, der als Gewerbe einzustufen ist und baulich erweitert werden soll, bedarf es nunmehr der rechtlichen Legitimierung über einen Bebauungsplan. Vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erstmals zu definieren, um künftig eine harmonische städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der örtlich ablesbaren Nutzungsstruktur ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Tankstellen.

Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und / oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, einer gewerblichen Betriebsstätte steht und 10 % der Geschossfläche nicht überschreitet. Hierzu zählt der Verkauf landwirtschaftlicher Bedarfsgüter, wie bspw. Saatgut und Düngemittel, aus dem vorhandenen Betrieb eines Landhandels. Der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher ist ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Die o. g. Nutzungen werden aufgrund der Vorprägung des Grundstücks und im Hinblick auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungsstrukturen ausgeschlossen. Generell ist beabsichtigt, eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu vermeiden und Konfliktpotentiale zu reduzieren. Dies führt insbesondere zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen auf dem Gelände<sup>14</sup>. Ferner soll das bestehende Erschließungssystem nicht über Gebühr belastet werden. Insbesondere von Tankstellen und Vergnügungsstätten (bspw. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) gehen zusätzliche Verkehrsbewegungen aus, die als unverträglich für die Lage des Grundstücks eingestuft werden.

Der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetrieb aller Art liegt darin begründet, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wallenhorst und hier insbesondere des Ortsteils Hollage nicht beeinträchtigt werden sollen. Es gilt, die Versorgungsstrukturen in den Ortskernen zu erhalten und durch diese Festsetzung zu stärken. Insbesondere der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten an Endverbraucher wird aufgrund dessen vollständig ausgeschlossen. Zu diesen Sortimenten gehören u. a.:

---

<sup>14</sup> Die vorhandene Wohnnutzung aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Privilegierung genießt bis zu deren Aufgabe / Nutzungsänderung Bestandsschutz.

Warengruppe	nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetik, pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen, Zimmerpflanzen, Tiere, zoologischer Bedarf
Bücher, PBS, Schreibwaren	Bücher, Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Miederwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
Elektrowaren	Elektrokleingeräte, Elektrohaushaltswaren, Elektrozubehör, Computer, Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik), Ton- / Bildträger, Kommunikationselektronik (Telefone, Telefonzubehör), Fotoartikel
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren, Spiegel, Haus- / Heimtextilien, Bettwaren, Einrichtungszubehör, Leuchten, Lampen, Teppiche (handgeknüpft), Kurzwaren, Handarbeitsartikel
sonstiger Einzelhandel	Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikalien, Babyartikel, Fahrräder, Fahrradzubehör

Explizit zulässig ist Einzelhandel, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und / oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, von im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betriebsstätten steht und 10 % der Geschossfläche nicht überschreitet. Hierzu zählen für den örtlich ansässigen Landhandel auch der Verkauf landwirtschaftlicher Bedarfsgüter, wie bspw. Saatgut und Düngemittel, die nicht unter den oben beschriebenen Katalog an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten fallen.

#### GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Aus Gründen des Schallschutzes wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit Festlegung einer Teilfläche, Ausweisung der möglichen Lärmkontingente und Zusatzkontingente durchgeführt (vgl. Kap. 3.1). Dies dient dazu, die Entwicklung des Areals unter schalltechnischen Gesichtspunkten ergänzend zu steuern, ohne nachteilige Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erzielen. Entsprechend wird für

das Gewerbegebiet ein Lärmemissionskontingent ( $L_{EK}$ ) von 62 dB(A) / m<sup>2</sup> tags und 47 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts festgesetzt.

Die zulässigen Planwerte werden mit dieser Maßnahme nicht voll ausgeschöpft. Da eine auskömmliche Nutzung des Gewerbeareals angestrebt wird, erfolgt die Festsetzung der Lärmemissionskontingente in Ergänzung zu Richtungssektoren und dort zulässigen Zusatzkontingenten wie folgt:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup> Uhr) noch nachts (22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2016-012, Abschnitt 5. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

	EK,zus,tags db(A)/m <sup>2</sup>	EK,zus,nachts db(A)/m <sup>2</sup>
Sektor A	<b>3</b>	<b>3</b>
Sektor B	<b>0</b>	<b>0</b>

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

##### GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und künftiger baulicher Entwicklungen mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies dient dem Ziel der Bestandsicherung und einer auskömmlichen gewerblichen Weiterentwicklung in einem ohnehin gewerblich vorgeprägten Areal der Gemeinde Wallenhorst.

## HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Zur ergänzenden Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der zulässigen Oberkante (OK) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf den Bestand wird für das Gewerbegebiet die zulässige Oberkante auf max. 10,00 m festgesetzt. Da technische Bauteile oder dem Gebäude untergeordnete Anlagen, die in Ihrer Höhe das festgelegte Maß geringfügig überschreiten, nicht auszuschließen sind, soll eine Ausnahmeregelung zu deren Zulässigkeit bestimmt werden. Gerade auch vor dem Hintergrund von Klimawandel und Klimafolgenanpassung ist es zielführend, die nachfolgend genannten Einrichtungen nicht in ihrer Umsetzung zu reglementieren und ausnahmsweise in Hinblick auf die Höhenentwicklung zuzulassen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes dürfen die Oberkanten (OK) baulicher Anlagen an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete oder technische Bauteile sowie Anlagen zum Zweck der Heizung, Lüftung, Photovoltaik und Solarthermie.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt: Oberkante (OK) des Gebäudes

unterer Bezugspunkt: Höhenbezugspunkte im Straßenraum „Zum Poller“ über NHN

## 4.3 Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Die Bauweise wird im Bereich dieses Bebauungsplans ergänzt durch Festsetzungen zum Umfang überbaubarer Flächen.

### ABWEICHENDE BAUWEISE

Für die gewerblichen Bauflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig sind:

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Diese Festsetzung ist insbesondere für Gewerbegebiete mit üblicherweise größeren Gebäudelängen bedeutsam. Unabhängig hiervon gelten die Abstände, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ohnehin einzuhalten sind.

## ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO dimensioniert. Es soll ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für bauliche Nachverdichtungen geschaffen werden.

Folglich wird die Baugrenze entlang der Straße „Zum Poller“ und des hier befindlichen Mobilfunkmastes sowie zu den angrenzenden Festsetzungen, die dem Umweltschutz und der Oberflächenentwässerung dienen, überwiegend mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt.

In Teilbereichen wird dieser Baugrenzabstand unter- bzw. überschritten. So befindet sich im südlichen Teilbereich des Plangebietes auf einer Breite von 6,00 m die private Erschließung zum Wohnhaus<sup>15</sup> – ausgehend von der Straße „Zum Poller“. Folglich wird der Baugrenzabstand hier entlang der Grundstückszufahrt geführt. Im weiteren Verlauf nach Westen verbleibt der Baugrenzabstand bei 6,00 m. Dies dient dem Schallschutz. Ein größerer baulicher Abstand zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen hat den Effekt, dass hier keine Bauvorhaben entstehen können, deren Räume bei geringerem Baugrenzabstand nur mit einer Festverglasung genutzt werden könnten.<sup>16</sup>

Im südwestlichen und nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudesubstanz in Form von Hallen oder Nebenanlagen. Die Gebäudestruktur wird hier im Sinne des Bestandsschutzes aufgenommen. Die Baugrenze wird entsprechend verschwenkt und entlang der Grenze des Geltungsbereiches bzw. entlang der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen geführt.

### 4.4 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Bereich ein Mobilfunkmast, der über die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB planungsrechtlich abgesichert wird.

Der Mast selbst hat derzeit eine Höhe von ca. 39,00 m. Um eine Erneuerung der Anlage nicht über Gebühr zu reglementieren und nach dem künftigen Stand der Technik zulassen zu können, wird auf die Definition einer max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen für diesen Teil des Plangebietes verzichtet. Auf diese Weise kann auch künftig eine Versorgung der umliegenden Nutzungen mit Mobilfunk sichergestellt werden.

### 4.5 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang des Hollager Mühlenbachs erfolgt in südliche Richtung die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die in einer Breite von 4,00 m bis 5,00 m

---

<sup>15</sup> Ehemals privilegiertes Wohnhaus aus der Landwirtschaft, welches bis zur Nutzungsaufgabe Bestandsschutz im Rahmen der Baugenehmigung genießt.

<sup>16</sup> Vgl. Aussagen aus dem schalltechnischen Gutachten mit Stand Entwurf vom 07.07.2023. Die Endfassung des Gutachtens berücksichtigt bereits den vergrößerten Baugrenzabstand.

der Räumung des Baches dient. Die unterschiedliche Breite resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten. Insbesondere zwischen der nördlichsten Halle im Bestand und des Baches stehen nur 4,00 m zur Verfügung. Über den Räumstreifen ist ein ungehinderter Zugang zum Gewässer mit Maschinen zur Unterhaltung gewährleistet.

#### *4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Aufgrund der Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Vorplanung<sup>17</sup> ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet nicht möglich. Um den Belangen der Wasserwirtschaft und eventuell auftretenden Starkregenereignissen gerecht werden zu können, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Insofern werden innerhalb des Plangebietes Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft kann ein ausreichend dimensioniertes Becken für die Regenrückhaltung angelegt werden. Zur gebietsinternen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, ist die Rückhaltefläche naturnah zu gestalten und mit einer Regiosaatgutmischung aus dem nordwestdeutschen Tiefland für Feuchtwiesen einzusäen. Die Ufer sind mit Sal- und Bruchweide sowie Erlen zu bepflanzen (vgl. Kap. 4.7).

#### *4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes sowie der Wasserwirtschaft Rechnung tragen zu können, soll das Plangebiet an geeigneten Stellen begrünt werden und auch der Regenrückhaltung dienen. Gleichzeitig wird hierdurch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht wird, Rechnung getragen (interne Kompensationsmaßnahmen). Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf externen Flächen ausgeglichen.

#### REGENRÜCKHALTEFLÄCHE

Der Bebauungsplan sieht im nordwestlichen Teilbereich die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. In diesem Bereich ist als Ausgleich für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche beabsichtigt. Gleichzeitig dienen Pflanzmaßnahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft hin sowie zur Kompensation des Eingriffs. Hierzu werden die folgenden textlichen Festsetzungen formuliert:

---

<sup>17</sup> Wasserwirtschaftliche Vorplanung vom 27.06.2023

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine naturnah gestaltete Regenrückhaltefläche anzulegen. Die Böschungen sind flach und unregelmäßig mindestens im Verhältnis 1: 3 auszubilden.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Feuchtwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgutmischung aus dem nordwestdeutschen Tiefland) anzusäen. Die Uferbereiche sind mit Sal- und Bruchweide sowie Erlen zu bepflanzen.

Die Feuchtwiese ist 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. In regelmäßigen Abständen (alle zwei Jahre) sind die Sträucher und Bäume am Ufer zu beschneiden, die Regenrückhaltefläche ist zu entschlammen. Jegliche Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden auf der Fläche sind verboten.

#### EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Trotz der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 5.199 Werteeinheiten. Dieses kann auf einer unmittelbar nördlich gelegenen Fläche (Gemarkung Hollage, Flur 3, Flurstücke 36/1 und 36/2), die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ausgeglichen werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse empfiehlt sich als Kompensationsmaßnahme die Anlage eines Eichenmischwaldes. Dieser kann als 25,00 m breiter Streifen in Form eines Waldanschlusses mit heimischen Laubbaumarten, wie Stieleiche (*Quercus robur*) und Hängebirke (*Betula pendula*), angepflanzt werden.

Dies geschieht in einer Truppaufforstung (Eiche) mit einer Nebenbaumart (Birke). Dabei werden in 3,00 m x 3,00 m großen Eichentrupps je 20 Bäume gepflanzt (Pflanzabstand 0,75 m). Die Trupps weisen einen horizontalen Abstand von 12,00 m und einen vertikalen Abstand von 6,00 m zueinander auf. Die Trupps sind in den Linien versetzt anzulegen. Der Pflanzbedarf an Eichen beträgt insgesamt ca. 500 Stück. Zu verwenden sind 1 - 3-jährige Sämlinge mit einer Größe von 30 - 50 cm. Als Nebenbaumart werden Birken linear zwischen den jeweiligen Trupps mit einem Abstand von 2,50 m zueinander gepflanzt. Der Pflanzbedarf an Birken beträgt insgesamt ca. 300 Stück. Zu verwenden sind 1 - 3-jährige Sämlinge mit einer Größe von 30 - 50 cm.

Damit sich junge Forstpflanzen unbeschadet entwickeln können, wird für 5 - 7 Jahre die Aufforstung mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt.

Zuzüglich wird eine ehemalige Kompensationsverpflichtung aus einem bereits umgesetzten Bauvorhaben auf die o. g. Flurstücke verlagert, da die ursprünglich vorgesehene Fläche nicht mehr zur Verfügung steht. Konkret werden auf einer Breite von ca. 12 m und einer Länge von ca. 150 m Stieleichen in Trupps und als Nebenbaumart Birken gepflanzt.

Zur Sicherung der Fläche wird folgende Festsetzung in die Bauleitplanung aufgenommen:

Die Flächen der Gemarkung Hollage, Flur 3, Flurstücke 36/1 und 36/2 (Gesamtgröße 28.419 m<sup>2</sup>, anteilig werden 3.200 m<sup>2</sup> benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 287 (Kompensationsfläche). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 287 umgesetzt.

Zur Verlagerung einer bestehenden Kompensationsverpflichtung aus Bauvorhaben werden zusätzlich auf einer Breite von ca. 12 m und einer Länge von ca. 150 m Stieleichen in Trupps und als Nebenbaumart Birken gepflanzt. Anteilig werden hierfür weitere 1.800m<sup>2</sup> Fläche benötigt.

#### LICHTEMISSIONEN

Abstrahlende Lichtemissionen sind im Sinne des Artenschutzes zu vermeiden. Hierzu bedarf es im Gewerbegebiet Regelungen zu Abstrahlwinkeln sowie einer Steuerung der Beleuchtungsstärke, die als Maßnahmen zum Schutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wie folgt festgesetzt werden:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist innerhalb des Gewerbegebietes eine Beleuchtung mit hohen blauen Lichtanteilen (Wellenlänge unter 490 nm / max. 3000 Kelvin) in der Dämmerung und in den Nachtstunden unzulässig.

#### NISTHILFEN

Aufgrund der Lebensraumausstattung ist im Plangebiet mit gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Diese finden in den örtlich vorhandenen Hallen und Gebäuden bereits Nischen, welche als Fortpflanzungs- und Ruhehabitats genutzt werden können. Um einen Ausgleich für verloren gehende Nutzungsstrukturen zu schaffen, wird als weitere Maßnahme zum Schutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Installation von Nisthilfen wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind 2 Fledermausquartiere und 3 Nisthilfen für Vögel art- und fachgerecht anzubringen. Die Fledermausquartiere müssen in mindestens 3,00 m Höhe über dem Gelände angebracht werden. Sie sollten unter dem traufseitigen Dachüberstand, als Spaltenquartiere an der Fassade oder als senkrechte Lattung am Schornstein angebracht werden. Besonders geeignet sind wartungsfreie Hohlblocksteine, die in die Fassade eingebracht werden. Sämtliche Quartiere sollten eine Exposition in Richtung Osten, Südosten oder Südwesten aufweisen. Die Nisthilfen sind aus dem Fachhandel zu beziehen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

#### 4.8 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewählt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

##### FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN

Zur Eingrünung des Plangebietes erfolgt im westlichen Teilbereich die Festsetzung einer 5,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sollte im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wallenhorst eine neue Zufahrt auf das Grundstück von der „Penter Straße“ aktuell werden und damit bestehende Erschließungen ersetzen, so darf diese Fläche zum Anpflanzen auf einer Breite von max. 10,00 m durchbrochen werden. An anderer Stelle ist auf dem betroffenen Grundstück ein Ausgleich für den entstandenen Schaden entsprechend den Vorgaben des Osnabrücker Modells vorzusehen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Feldhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Anpflanzung werden folgende Pflanzenarten und Gehölzqualitäten vorgeschlagen:

##### Pflanzenarten

Laubbäume: Stieleichen, Hainbuchen

Sträucher: Feldahorn, roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhut, Schlehdorn, Faulbaum, Hundsrose, Korbweide, Salweide, Gemeiner Holunder, Gemeiner Schneeball

##### Qualitäten

Laubbäume: mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm, Pflanzabstand 10,00 m in der Reihe

Sträucher: Forstware, zwei- bis dreijährig verschult, Größe mind. 50 cm bis 120 cm

Ausnahmsweise dürfen die Flächen auf einer Breite von max. 10,00 m für die Anlage einer Zufahrt von der „Penter Straße“ auf das Grundstück durchbrochen werden. Ein Ausgleich für den entstandenen Schaden ist nach den Vorgaben des Osnabrücker Modells auf dem betroffenen Grundstück zu gewährleisten.

Die Fläche quert eine Stromleitung (Hausanschlussleitung), die bei Umsetzung der Anpflanzung zu verlegen ist. Auf den Hinweis zur Stromleitung wird verwiesen.

##### FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, befindet sich eine Kompensationsfläche, deren Lage auf Basis vorheriger Baugenehmigungen bestimmt wurde. Insofern erfolgt hier die Übernahme der Verpflichtung mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und Erhalten

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB. Um die Kompensationsleistung der Fläche zu erhöhen, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten und mit der Anpflanzung von Sträuchern zu ergänzen. Folgende Gehölze und Qualitäten werden vorgeschlagen:

Sträucher: Zweigriffliger Weißdorn, Haselnuss, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Schlehe  
Qualitäten: 2x verpflanzt, 60 bis 100 cm hoch.

#### DACHBEGRÜNDUNG

Innerhalb von Gewerbegebieten werden für Hauptgebäude und Nebenanlagen üblicherweise flachere Dachneigungen gewählt. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sind die Dachflächen im Plangebiet dauerhaft zu begrünen:

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie), sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 12 m<sup>2</sup> ausgenommen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig.

Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich darüber hinaus gut in das Landschaftsbild ein. Die Nutzung regenerativer Energien ist zur Förderung einer energiesparenden Bauweise unerlässlich. Solarkollektoren können zur Warmwasserbereitung sowie zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden. Daher sind Solarelemente auf allen Dachflächen - auch in Kombination mit begrüntem Dächern - zulässig.

#### 4.9 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind schalltechnisch vorbelastet (vgl. Kap. 3.1). Im Hinblick auf die Emissionen, die ausgehend vom Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt ableiten:

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

## 5 verkehrliche und technische Erschließung

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

### VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Poller“, die „Penter Straße“ (mittels Wegerecht) und im weiteren Verlauf über die „Hansastraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Bei diesen Straßen handelt es sich um, auch für den Schwerlastverkehr ausreichend dimensionierte, innerörtliche Gemeindestraßen. Der Verkehr aus dem Plangebiet kann sicher abgeleitet werden. Eine geordnete Erreichbarkeit ist sichergestellt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen ausreichende Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Für den privaten / beruflichen ruhenden Verkehr sind nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die notwendigen

Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Zug der Baugenehmigungsplanung zu schaffen.

Das Plangebiet ist über das vorhandene Busnetz an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestelle Hollage, Siemensstraße befindet sich auf Höhe der „Hansastraße“ in fußläufiger Erreichbarkeit.

#### SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung für das Grundstück Penter Straße 42 erfolgt über eine SBR-Anlage, die für 14 Einwohnerwerte ausgelegt ist. Diese Kleinkläranlage hat Bestandsschutz bis Ende 2033. Laut Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Wallenhorst vom 17.12.1998 wurde die Abwasserbeseitigung für dieses Grundstück auf die Grundstückseigentümer übertragen.

Sollte kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation möglich sein, ist die Abwasserbeseitigung über die Kleinkläranlage zu gewährleisten. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück ist dann an den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.<sup>18</sup>

#### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Für das Plangebiet ist einer Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Aufgrund dessen erfolgt die Anlage einer naturnah ausgestalteten Regenrückhaltefläche. Die Ableitung des Oberflächenwassers hat gedrosselt in den Hollager Mühlenbach zu erfolgen.

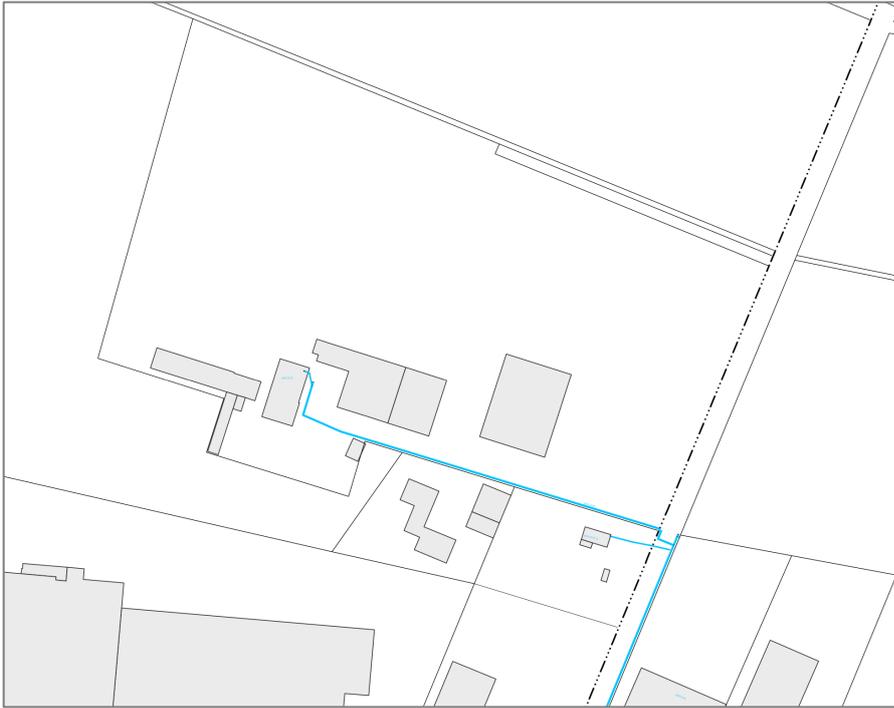
Die Garten- und Freiflächenbewässerung, ist im Geltungsbereich in Zisternen und Regentonnen empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

#### GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Träger der Gas- sowie der Stromversorgung sind die Gemeindewerke Wallenhorst. Eine Gasleitung verläuft im südlichen Planbereich zum derzeit als Wohnhaus genutzten Gebäudes. Der Bebauungsplan setzt für einen Teil der Strecke auf einer Breite von 6,00 m nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Um eine einheitliche überbaubare Fläche und damit eine auskömmliche Nachverdichtung von Gewerbebetrieben gewährleisten zu können, sind Teile der Leitung ggf. im Zuge von Baumaßnahmen zu verlegen.

---

<sup>18</sup> vgl. Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 20.04.2023



Auszug aus dem Netzplan Gasleitung (Quelle: Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück)

Eine im Plangebiet verlegte Stromleitung quert die überbaubaren Flächen im westlichen Plangebiet vollständig. Um auch hier eine einheitliche überbaubare Fläche sowie eine auskömmliche Nachverdichtung gewährleisten zu können, ist die Leitung im Zuge von Baumaßnahmen zu verlegen.



Auszug aus dem Netzplan Stromleitung (Quelle: Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück)

Im Plangebiet befinden sich Leitungen zur Strom- und Gasversorgung (Hausanschlussleitungen), die bei Umsetzung der Baurechte zu verlegen sind.

Verbleiben die Leitungstrassen bei Umsetzung der Baurechte an Ort und Stelle, dürfen die Trassen nicht überbaut oder überpflanzt werden (Schutzstreifenbreite 5,00 m). Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Bauausführende Firmen haben sich rechtzeitig vor Baubeginn aktuelle Bestandsplanunterlagen zu besorgen. Ansprechpartner für die Versorgungssparten Strom, Gas, TK sind die SWO Netz GmbH.

Sollten Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen im Schutzstreifenbereich stattfinden, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger. Die Pflanzung von Bäumen ist frühzeitig mit der SWO Netz GmbH abzustimmen.

#### TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für einen möglichen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

#### WASSERVERSORGUNG UND BRANDSCHUTZ

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Träger der Trink- und Löschwasserversorgung ist die Wasserversorgung Wallenhorst GmbH.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Hydranten im Bereich der Straße Zum Poller gewährleistet.

#### ABFALLBESEITIGUNG / SONDERABFÄLLE

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH.

## 6 Verfahrensvermerke

### 6.1 Politische Beschlussfassungen

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde die folgenden politischen Beschlüsse in den zuständigen Gremien gefasst.

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 "Westlich Zum Poller" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 287 "Westlich Zum Poller" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

#### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplanes Nr. 287 "Westlich Zum Poller" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtskräftig geworden.

Wallenhorst, .....

.....

Der Bürgermeister

### 6.2 Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wallenhorst ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück.

Osnabrück, .....

.....

Marion Bunten, Dipl.-Geogr. (Univ.)  
Stadtgeographin