

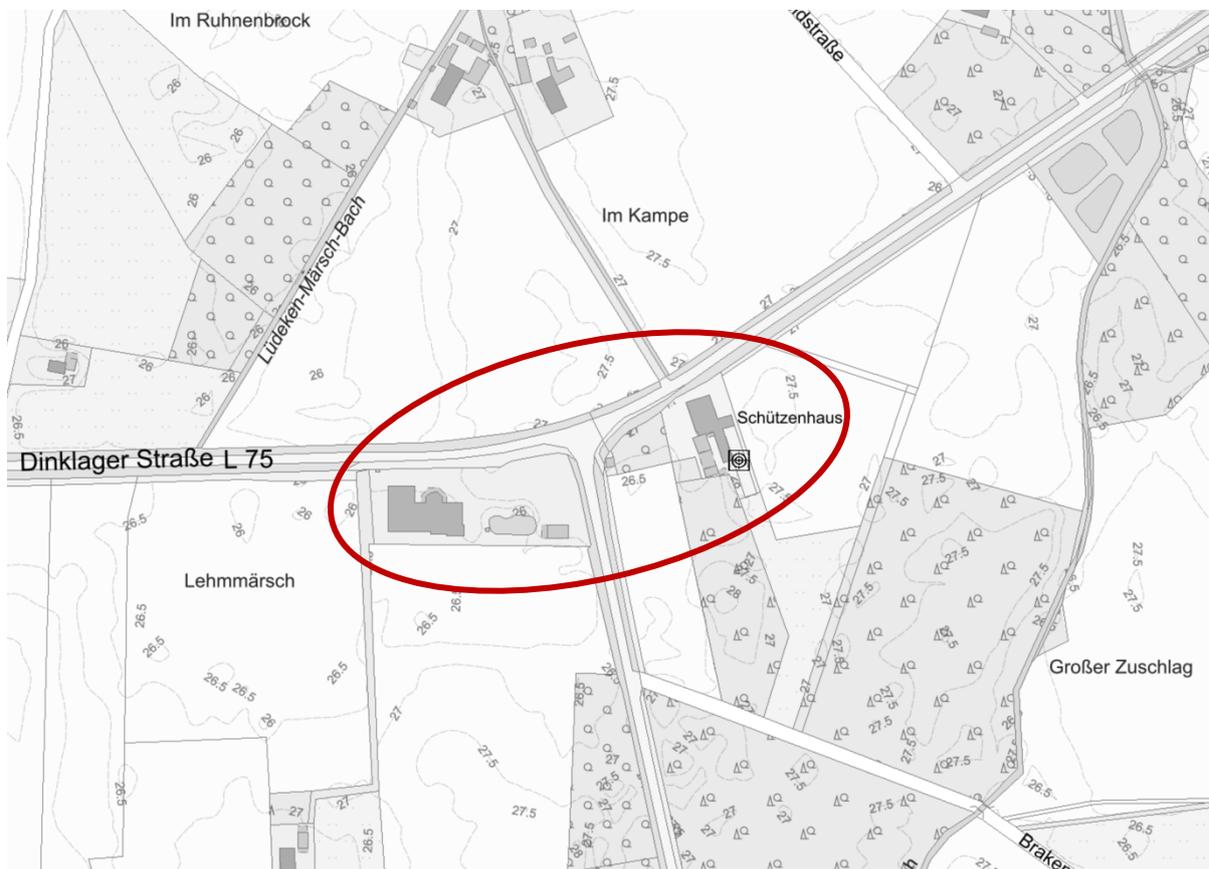


## GEMEINDE BADBERGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 56 „HOLDORFER CHAUSSEE - NORD“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

#### BEGRÜNDUNG

---



Quelle: LGLN, Geobasisdatenviewer | nicht maßstäblich

---

AUFTRAGGEBER / STADTPLANUNG:

GEMEINDE BADBERGEN

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>	4
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>	11
3.3 <i>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</i>	12
3.4 <i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i>	15
3.5 <i>Bodenschutz</i>	16
3.6 <i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i>	17
3.7 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	18
3.8 <i>Private Belange</i>	19
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
4.1 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	19
4.2 <i>Bauweise, Baugrenzen</i>	21
4.3 <i>Flächen für den Gemeinbedarf</i>	22
4.4 <i>Verkehrsflächen</i>	23
4.5 <i>Flächen für Versorgungsanlagen</i>	24
4.6 <i>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</i>	24
4.7 <i>Flächen für Wald</i>	24
4.8 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	25
4.9 <i>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	28
4.10 <i>Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	30
4.11 <i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG</i>	30
<b>5 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>31</b>
5.1 <i>Dachgestaltung</i>	32
5.2 <i>Einfriedungen</i>	33
5.3 <i>Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</i>	33
<b>6 verkehrliche und technische Erschließung</b>	<b>34</b>
<b>7 Verfahrensvermerke</b>	<b>37</b>
7.1 <i>Politische Beschlussfassungen</i>	37
7.2 <i>Planverfasser</i>	38

## Teil I – Begründung

### 1 Grundlagen der Planung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Badbergen beabsichtigt, einen derzeit im Außenbereich befindlichen baulichen Ansatz städtebaulich zu ordnen. Dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Holdorfer Chaussee - Nord“ im östlichen Gemeindegebiet. Das Plangebiet liegt am Kreuzungsbereich der Landesstraßen Dinklager Straße, Holdorfer Chaussee und Pickerdamm. Hier befinden sich bereits die gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen der Baptistengemeinde Badbergen (Verein zur Förderung der Evangeliums Christen Baptisten Gemeinden e.V.) und des Schützenbundes Wehdel-Grönloh e.V..

Anlass für die Planung sind konkrete Absichten zur Erweiterung dieses baulichen Ansatzes um den neuen Standort der Feuerwehr für die Ortsteile Wehdel und Grönloh. Auf dem bisher als Acker genutzten Flurstück 46/9 sollen die Feuerwehrstandorte von Wehdel und Grönloh zusammengeführt werden. Es bedarf eines Feuerwehr-Neubaus, welcher dem Stand der Technik entspricht und eine funktionstüchtige freiwillige Feuerwehr für die Zukunft gewährleistet. Die geplante Nutzung ist nicht auf Basis der Bestimmungen des § 35 BauGB zulässig, so dass es der Planaufstellung und Regelung auf baurechtlicher Ebene bedarf. Ergänzend hierzu soll der genehmigte bauliche Bestand in das Plangebiet mit einbezogen werden.

Ziel der Planung ist, ein dem Umfeld angepasstes städtebauliches Konzept zu entwickeln. Hierzu wird die verbindliche Bauleitplanung Flächen für den Gemeinbedarf festsetzen. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der vorhandenen oder geplanten Nutzung gewählt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei sowohl am örtlich genehmigten Bestand, als auch an den geplanten baulichen Ergänzungen. Über die Festsetzungen zum künftigen Umgang mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen verbindliche Aussagen zur Ver- / Entsiegelung des Gebietes getroffen. Da das Plangebiet bisher nicht über den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Artland als Fläche für den Gemeinbedarf vorbereitet ist, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

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 Immissionen durch Schall und Geruch relevant und im Planverfahren zu bewerten. Weiter sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet zu beurteilen. 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. Die Belange der Wasserwirtschaft wurden untersucht, um die schadlose Oberflächenentwässerung des Gebietes zu gewährleisten.

## 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Holdorfer Chaussee - Nord“ befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Badbergen, im Kreuzungsbereich der Straßen „Dinklager Straße“ (L 75), „Pickerdamm“ (L 861) und „Holdorfer Chaussee“ (L 75). Das Areal umfasst eine ca. 2,2 ha große Fläche und deckt damit die Grundstücke der Baptistengemeinde (Verein zur Förderung der Evangeliums Christen Baptisten Gemeinden e.V.), des Schützenbundes Wehdel-Grönloh e.V. und des neuen Feuerwehrstandortes ab. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3 Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Offenlage im Internet 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 im Außenbereich 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 Badbergen 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.

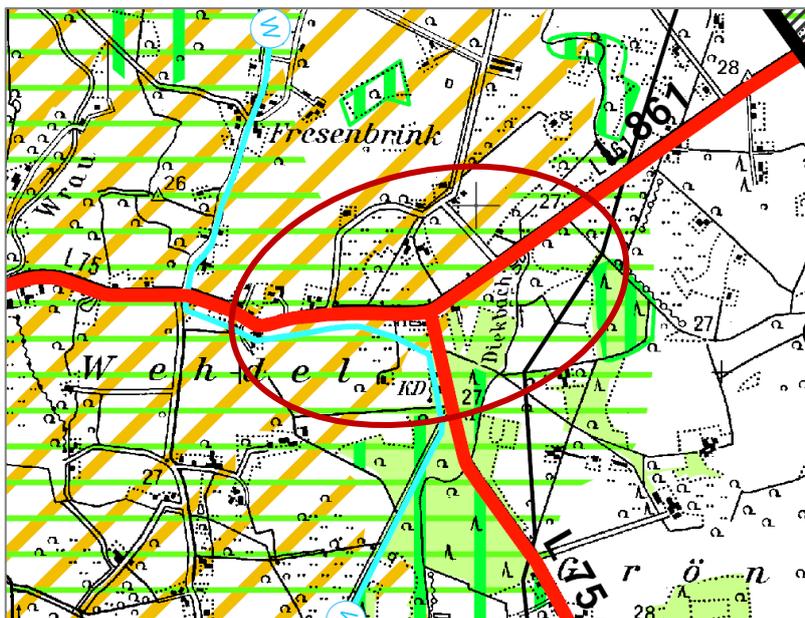
#### LANDESRAUMORDNUNG

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 Badbergen – das Plangebiet betreffend – keine weitere besondere Ausweisung vorgenommen worden.

Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 56 „Holdorfer Chaussee - Nord“ entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

#### REGIONALE RAUMORDNUNG

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 Badbergen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Artland, deren zentraler Ort Quakenbrück als Mittelzentrum ausgewiesen wird. Der Bereich dieser Bauleitplanung erfährt dem ländlichen Raum entsprechende Zuweisungen als Vorsorgegebiet für Erholung, Vorsorgegebiet für Landwirtschaft mit besonderer Funktion und Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft. Die örtlichen Abschnitte der Landesstraßen werden als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt. Eine Fernwasserleitung verläuft außerhalb des Plangebietes.



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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Grundstücke beplant, die in weiten Teilen bereits nicht mehr dem Charakter der betroffenen Vorsorgegebiete entsprechen. Eine Bebauung hat bereits stattgefunden und soll mit einem Feuerwehrhaus noch ergänzt werden. Dem Umstand, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen sind, dass die Vorsorgegebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, kann insofern nur noch bedingt nachgekommen werden. Um die festgelegte Eignung und besondere Bedeutung der betroffenen Vorsorgegebiete zu erhalten, müssen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Diesem Umstand soll mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Die Flächen im Plangebiet sind in Privatbesitz und der landwirtschaftlichen Nutzung somit bereits größtenteils entzogen. Vorhandene Waldflächen werden mit der Planung über eine entsprechende Festsetzung gesichert. Dem Umstand der Erholung kann insofern nachgekommen werden, als dass die örtlichen Nutzungen im Sinne des Gemeinbedarfs auch der Erholung durch Freizeitaktivitäten dienen. Hierzu zählt die Zugehörigkeit zu den örtlichen Vereinen (Baptistengemeinde und Schützenverein) mit deren jeweils vor Ort stattfindendem Freizeitprogramm. Der neue Standort der freiwilligen Feuerwehr wird künftig zwei separate Einheiten zusammenführen und dient der Daseinsvorsorge der Gemeinde Badbergen. Auch hier ist neben Feuerwehreinsätzen mit Freizeitaktivitäten und damit verbundener Erholung im sozialen Miteinander zu rechnen.

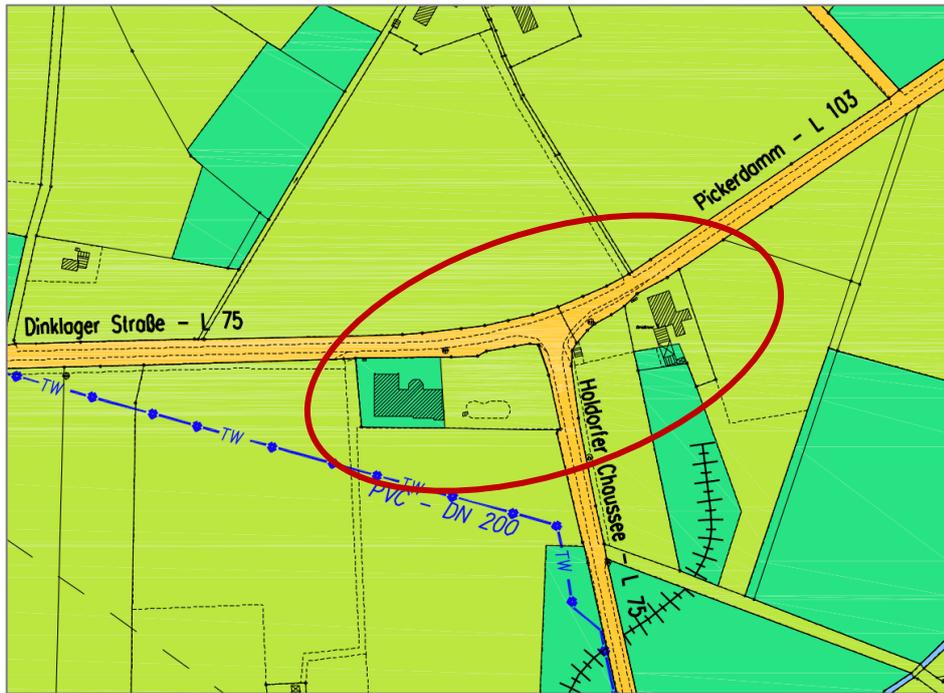
Da bekannt ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm überarbeitet wird, ist im Zuge dieser Planung ferner davon auszugehen, dass die bisher gewählten Darstellungen im zukünftigen RROP angepasst werden.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die dem Bebauungsplan Nr. 56 „Holdorfer Chaussee - Nord“ 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 Samtgemeinde Artland liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in Form einer Zusammenschreibung von Ursprungsplan und nachgelagerter Änderungen 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 des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Wald“ dar. Die das Gebiet tangierenden Landesstraßen werden als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ ausgewiesen. Ferner erfolgt im Nahbereich des Plangebietes die Kennzeichnung der Lage einer Haupt-Trinkwasserleitung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Zusammenschreibung 2021 (Quelle: Samtgemeinde Artland)

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 sollen künftig überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehen und entsprechend festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Waldflächen in der Planung gesichert. Die Hauptverkehrsstraßen werden im Bestand übernommen. Somit bleibt festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Artland wird aufgrund dessen parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Für die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Waldflächen wurde im Zuge der Baugenehmigung für das Grundstück Dinklager Straße 46 eine Waldumwandlung veranlasst. Eine Ersatzaufforstung wurde im Gemeindegebiet von Fürstenau auf dem Flurstück 17, Flur 13 der Gemarkung Fürstenau (0,35 ha) vertraglich gesichert<sup>1</sup>. Die Vertragslaufzeit begann am 01.11.2010 und endet am 30.10.2030. Insofern ist die betreffende Fläche faktisch nicht mehr als Wald zu definieren.

### 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 bewerten.

<sup>1</sup> Vertrag zur Grundstücksnutzung zwecks Durchführung einer Ersatzaufforstung vom Oktober / November 2010

### 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>2</sup> durch das Büro HeWes Umweltakustik GmbH aus Osnabrück erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung Bezug genommen wird. Ursächlich für die Begutachtung der Lärmsituation ist die Lage des Plangebietes südlich der Dinklager Straße (L 86) bzw. des Pickerdamm (L 861) und beidseitig der Holdorfer Chaussee (L75). Eine Beurteilung des Straßenverkehrs erfolgt nach der DIN 18005 mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (Baptistengemeinde und Schützenhaus) werden als gewerbliche Nutzung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Berechnungen werden in zwei Abschnitte unterteilt:

- Im ersten Abschnitt wird dargestellt, welche Immissionen durch den Straßenverkehr und die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes an der Bebauung im Plangebiet hervorgerufen werden. Bei einer Betrachtung des Straßenverkehrs werden zusätzlich zwei Szenarien bewertet (100 bzw. 80 km/h sowie 70 km/h auf der Dinklager Straße und dem Pickerdamm). Dies dient dem Umstand, dass bei Betriebsaufnahme der Feuerwehr die Geschwindigkeit auf der Straße reduziert werden könnte. Im Bebauungsplan aufgenommen wird ausschließlich die zum Zeitpunkt der Planaufstellung relevante Ist-Situation (100 bzw. 80 km/h).
- Im zweiten Abschnitt wird beschrieben, welche Immissionen durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet an der umliegenden Bebauung zu erwarten sind.

Durch den Straßenverkehr betragen die Beurteilungspegel an der kirchlichen und sozialen Nutzung bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung vom 12.01.2024

Orientierungswerte werden tags bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden tags und nachts eingehalten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Planbereich der künftigen Feuerwehr werden Beurteilungspegel bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts hervorgerufen. Tags wird der Orientierungswert eingehalten und nachts bis zu 2 dB(A) überschritten. Auch hier sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Beurteilungspegel durch die gewerblichen Nutzungen betragen an der kirchlichen und sozialen Nutzung bis zu 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. An der Feuerwehr werden Beurteilungspegel bis zu 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

An der umliegenden Bebauung betragen die Beurteilungspegel durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet bis zu 41 dB(A) tags und 26 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Schutz durch Wände oder Wälle ist grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. Da die Bebauung über die Dinklager Straße bzw. den Pickerdamm erschlossen wird, sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht durchgängig möglich. Der erforderliche Schallschutz ist demzufolge über passive Maßnahmen herzustellen. Die gutachterlich vorgeschlagenen maßgeblichen Außenlärmpegel, aus denen sich eine ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, ...) zur Schalldämmung ergibt, werden dazu festgesetzt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur geeigneten Baukörper- und Grundrissgestaltung sowie zum Umgang mit Außenwohnbereichen aufgenommen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren jeweils der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel auftreten, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

Aus der Baugenehmigung zum Grundstück Dinklager Straße 46 ergibt sich seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zusätzlich der nachstehende Hinweis:

Von den Landesstraßen gehen Emissionen aus. Es können keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### GERUCHSIMMISSIONEN

Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen<sup>3</sup> wurde ein Immissionsschutzgutachten nach TA Luft erstellt. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Betriebe mit geruchsemitterender Nutztierhaltung. Von diesen Anlagen gehen Geruchsemissionen aus, die zu Geruchsbelastungen führen können. Hieraus ergibt sich die immissionsschutzrechtliche Notwendigkeit, anhand des in Anhang 7 der TA Luft beschriebenen Verfahrens zu klären, ob

<sup>3</sup> Immissionsschutzgutachten vom 02.03.2024

in dem Plangebiet überhöhte Geruchsbelastungen zu erwarten sind. In die Ausbreitungsberechnung zur Ermittlung der Gesamtbelastungen müssen diejenigen geruchsemittierenden Tierhaltungsanlagen einbezogen werden, bei denen der geruchlich relevante Einwirkungsbereich den Geltungsbereich der Plangebietsfläche überlagert. Im vorliegenden Fall war lediglich eine geruchsemittierende Tierhaltungsanlage mit ihren Emissionsquellen in das Berechnungsverfahren einzubeziehen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Geruchsbelastungen im westlichen Plangebiet bei maximal 0,17 liegen, während sie sich in östliche Richtung auf 0,05 verringern (= Bewertete Geruchsstundenhäufigkeit von 5 bis 17 % der Jahresstunden).

In der Argumentation des Immissionsschutzgutachtens begründen die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Gebets- und Veranstaltungshaus für einen gemeinnützigen, kirchlichen Träger, Veranstaltungsgelände des örtlichen Schützenvereins und geplantes Feuerwehrhaus) jeweils nur eine zeitlich begrenzte und über das Jahr gesehen relativ kurze Aufenthaltsdauer von Menschen. Damit ergibt sich im Sinne der Ausführungen des Anhangs 7 der TA Luft (Nr. 3.1) auch ein höheres Maß der zu duldbaren Geruchsstundenhäufigkeit. Weiter wird aufgeführt, dass das Plangebiet - inselartig - inmitten eines durch Landwirtschaft und intensiver Tierhaltung geprägten Gebietes liegt, das planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörig ist. Wegen dieser Lage können Nutzer des Plangebietes, nach dem in der Rechtsprechung verankerten „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“, nicht ein Schutzniveau für sich beanspruchen, wie dies bspw. in Wohn- und / oder Mischgebieten der Fall ist. Als Obergrenze für im Plangebiet zu tolerierende Geruchsbelastungen wird vor diesem Hintergrund aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein Wert von 25 % der Jahresstunden als „angemessen“ erachtet. Dieser Wert entspricht der Obergrenze der nach TA Luft im Außenbereich zulässigen Geruchsbelastung. Einschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe wären somit durch die Überplanung des Gebietes nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Abwägung und vor dem Hintergrund, dass weder im Außenbereich privilegierte Nutzungen noch Personen, die sich nicht nur vorübergehend im Plangebiet aufhalten, eingeschränkt oder negativ beeinträchtigt werden sollen, kann der Argumentation gefolgt werden. Der Bebauungsplan setzt Flächen fest, die dem Gemeinbedarf dienen. Eine konkrete Definition der im Rahmen der gewählten Zweckbestimmungen zulässigen Einrichtungen wird nicht vorgenommen. Insofern wird eine schutzbedürftige Wohnnutzung weder direkt zugelassen noch ausgeschlossen. Inwiefern eine Wohnnutzung im Plangebiet der festgesetzten Zweckbestimmung dient und zwingend erforderlich ist, ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der Erkenntnisse des Immissionsschutzgutachtens zu beurteilen.<sup>4</sup>

Eine Geruchsstundenhäufigkeit von 17% der Jahresstunden wird unter den aktuellen Gegebenheiten (Stand 2024) lediglich im äußersten westlichen Bereich des Plangebietes erreicht. Betroffen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

---

<sup>4</sup> Die im Zuge der Baugenehmigung auf dem Grundstück Dinklager Straße 46 zugelassene Betriebsleiterwohnung genießt bis auf weiteres Bestandsschutz.



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 Bodendenkmälern 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 wurden die örtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen im Zuge dieser Planaufstellung durch das Büro stadtdlandkonzept, Werther untersucht. Als Teil II der Begründung wurde ein Umweltbericht<sup>5</sup> erstellt, innerhalb dessen die Umweltauswirkungen beschrieben und hier verkürzt wiedergegeben 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 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. Berücksichtigt wurden die umweltplanerischen Aspekte, die sich aus den

---

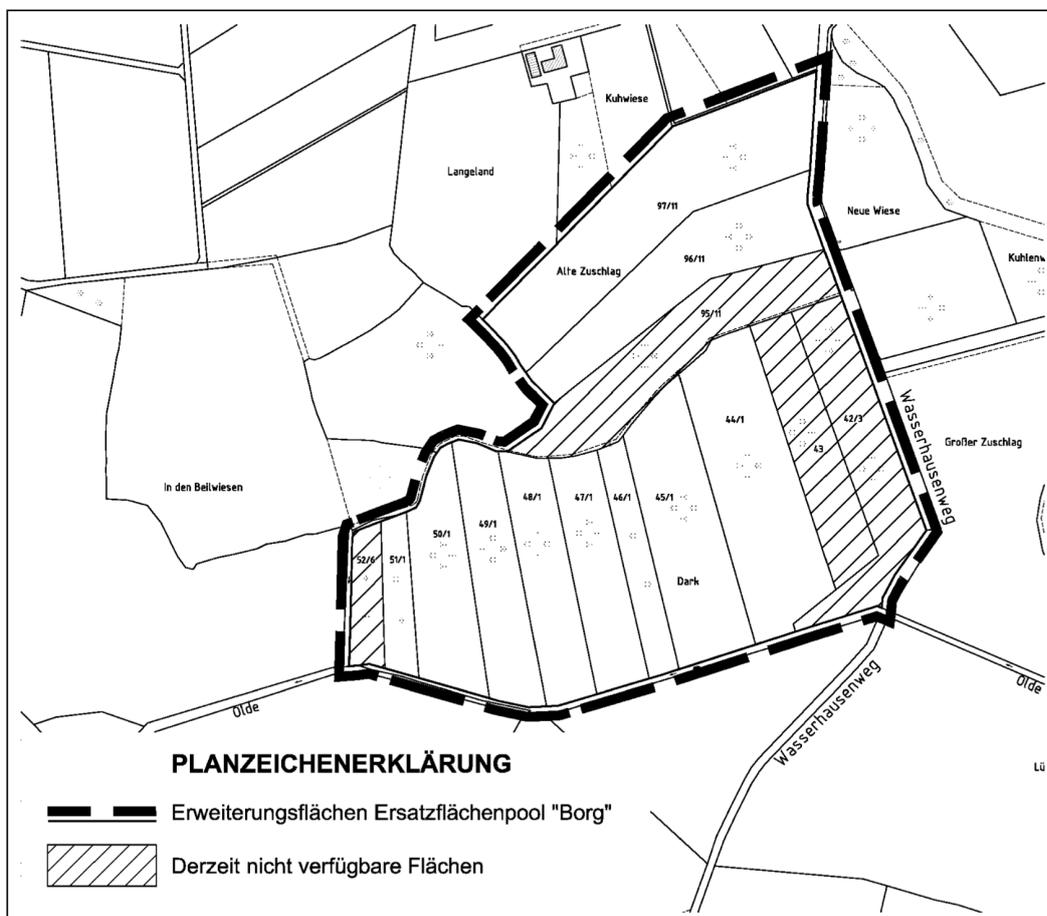
<sup>5</sup> Umweltbericht zur Entwurfsplanung mit Stand Juli 2024

Baugenehmigungen für die Grundstücke Dinklager Straße 46 und Pickerdamm 1 ergeben haben. Die Ergebnisse zeigen, dass sich ein Kompensationsdefizit von 2.513,05 WE (Werteinheiten) ergibt, wenn im Plangebiet unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt werden, die den Eingriff ausgleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden beschrieben:

- Anlage einer Feldhecke,
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit Ufergehölz und Feuchtwiese,
- Dachbegrünung,
- Anpflanzung von Einzelbäumen,
- Mehrreihige Strauchhecke – Bestand nach Baugenehmigung,
- Anlage einer mehrreihigen Gehölzpflanzung – Bestand nach Baugenehmigung,
- Erhalt und Entwicklung einer Zierhecke.

Die beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bauleitplanung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Trotz dessen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.513,05 WE (Werteinheiten), welches extern zu ersetzen ist. Hierfür steht der Kompensationsflächenpool der Samtgemeinde Artland zur Verfügung, dessen Flächen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert wurden. Auf der Erweiterungsfläche „Borg“ (gelegen in der Gemeinde Menslage, Gemarkung Borg, Flur 6) können die notwendigen Ersatzmaßnahmen ausgeführt werden.



Ersatzflächenpool „Borg“ nach der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Samtgemeinde Artland)

Auf die im Zusammenhang mit der Baugenehmigung auf dem Grundstück Dinklager Straße 46 genehmigte Waldumwandlung wird an dieser Stelle hingewiesen. Eine Ersatzaufforstung wurde im Gemeindegebiet von Fürstenau auf dem Flurstück 17, Flur 13 der Gemarkung Fürstenau (0,35 ha) vertraglich gesichert<sup>6</sup>. Die Vertragslaufzeit begann am 01.11.2010 und endet am 30.10.2030. Es ergeben sich daraus für diese Bauleitplanung keine Erforderlichkeiten.

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

Die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung bei Planungsvorhaben, welche einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen und nach § 15 BNatSchG zulässig sind, ergibt sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Aufgrund dessen muss ermittelt werden, ob Tier- oder Pflanzenarten der besonders und streng geschützten Arten von dem Eingriff betroffen sind und ob Verbotstatbestände berührt werden. Im Hinblick darauf wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>7</sup> durch das Büro stadtlandkonzept aus Werther erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung Bezug genommen wird.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I der Artenschutzprüfung) konnte das potenzielle Vorkommen von insgesamt 6 Säugetierarten und 84 Vogelarten herausgestellt werden. Hinweise auf relevante Reptilien oder Amphibienarten liegen nicht vor.

Anhand der anschließenden Relevanzprüfung wurden alle (potenziell) im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten herausgefiltert, für die unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das Projekt möglich ist. Unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren konnte eine mögliche Betroffenheit der Säugetierarten und von 32 Vogelarten abgeleitet werden. Für die vom Eingriff potenziell betroffenen Fledermaus- und Vogelarten wurden im Fachbeitrag drei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die dem Schutz der Arten vor baubedingten Tötungen dienen. Als Vermeidungsmaßnahmen werden folgende im Bebauungsplan festgesetzt:

- Baumkontrolle,
- Anbringen von Fledermauskästen,
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung,
- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter.

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen, von Fledermäusen bzw. der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln, ist die Baufeldfreimachung zu regulieren. Ergänzend wird aufgrund dessen der nachstehende Hinweis in die Bauleitplanung eingestellt:

Das Roden von Gehölzen und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig. Sollten Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sein, muss vorher

<sup>6</sup> Vertrag zur Grundstücksnutzung zwecks Durchführung einer Ersatzaufforstung vom Oktober / November 2010

<sup>7</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stand 05/2024

eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln im direkten Umfeld zum Plangebiet ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

Mit Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten sind und eine verträgliche sowie konfliktfreie Grundstücksentwicklung gewährleistet werden kann.

### 3.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Da sich das Gebiet nicht in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet befindet, sind die Belange des Hochwasserschutzes nicht in besonderer Weise zu berücksichtigen. Gemäß den Darstellungen des Umweltkartendienstes Niedersachsen liegt das Gebiet auch nicht im Bereich eines Risikogebietes nach § 78b WHG (HQextrem - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit).

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune oder der in diesem Fall zuständige Wasserverband Bersenbrück den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Eine Versickerung der Niederschläge vor Ort ist dabei vorzuziehen.

Derzeit sind im gesamten Plangebiet keine Regenwasserkanäle vorhanden, es erfolgt eine ungedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in die angrenzenden Gräben. Zur Sicherstellung, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet künftig schadlos abgeführt werden kann, wurde eine wassertechnische Voruntersuchung<sup>8</sup> erarbeitet. Hier wurde festgestellt, dass aufgrund des hoch liegenden Grundwasserspiegels der Abstand von > 1,00 m zwischen Grundwasserspiegel und Versickerungsebene nicht gewahrt werden kann, weswegen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu empfehlen ist. Anfallendes Oberflächenwasser muss vor Einleitung in die Vorflut in einer Regenrückhalteeinrichtung gesammelt werden, welche dazu dient, dass Wasser gedrosselt, in den Vorfluter abzugeben. Dabei ist eine max. Abflussspende in den Vorfluter von 2,5 l/s je ha angeschlossener Fläche zu berücksichtigen.

Für das Grundstück Dinklager Straße 46 wird dazu eine vorhandene Teichanlage als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Teichanlage ist möglich. Im Anschluss kann das Wasser gedrosselt in den südlich gelegenen Entwässerungsgraben abgeschlagen werden.

---

<sup>8</sup> wassertechnische Voruntersuchung vom Ingenieurbüro Westerhaus, Stand Mai 2024

Für die Bebauung auf dem Flurstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/10) wird zur Regelung des Wasserabflusses eine Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit von > 10 cm festgesetzt. Hierdurch kann das erforderliche Speichervolumen erheblich reduziert werden. Das Niederschlagswasser wird durch die Dachbegrünung gefiltert und kann im Anschluss ungedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden.

Die Teilflächen des Schützenhauses und der künftigen Feuerwehr werden aufgrund der örtlichen Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung gemeinsam betrachtet. Um einen ausreichend großen Retentionsraum zur Rückhaltung des Niederschlagswasser zu schaffen, wird im südlichen Teilbereich des Grundstücks der Feuerwehr eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Unter Gewährleistung der Dachbegrünung des Feuerwehrgebäudes kann eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung gewährleistet werden. Im Anschluss wird das Wasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Auf Basis der Ausarbeitungen und Festsetzungen im Bebauungsplan sind Anträge auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Oberflächenwasser in die umliegenden Gräben / Gewässer zu stellen.

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. Teilbereiche des Plangebietes sind in der Vergangenheit bereits einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Baurechte geschaffen, die in ihrem Umfang der örtlichen Bebauung entsprechen. Eine ergänzende Bebauung ist im östlichen Plangebiet durch die Neuansiedlung der freiwilligen Feuerwehr geplant. Hierfür entfallen zwei Altstandorte in Wehdel und Grönloh. Weiter ist im zentralen Plangebiet eine kleinteilige Bebauung durch die Baptistengemeinde, ggf. mit einem Vereinsheim oder sanitären Anlagen für vereinseigene Freizeitveranstaltungen, geplant. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird insofern nachgekommen, als dass die zur Bebauung freigegeben Flächen zunächst in ihrem Versiegelungsgrad begrenzt werden. Darüber hinaus werden für künftige Baumaßnahmen Festsetzungen getroffen, die zu einer Entsiegelung der Flächen führen werden.

Innerhalb des Plangebietes ist dem NIBIS-Kartenserver<sup>9</sup> zufolge als Bodentyp Mittlere Gley-Vega zu erwarten. Geotechnische Baugrunderkundungen bzw. -untersuchungen sind im Zuge von Baugenehmigungsplanungen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu erbringen:

Bodenkundliche Untersuchungen sind gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 vorzunehmen. Die Bauarbeiten sind über eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

<sup>9</sup> Vgl. <https://nibis.lbeg.de> – Bodenkarte BK50

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen darüber hinaus die einschlägigen DIN-Normen aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Folgender Hinweis wird in die Planung aufgenommen:

Vorhandener Oberboden ist gem. § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind u. a. folgende DIN-Normen aktiv anzuwenden: DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial.

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, ist der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) zu schützen. Boden ist schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten ist ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorzunehmen (u.a. gemäß DIN 19639). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden ist zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind unter Berücksichtigung der Hinweise 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. Vorsorglich wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

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 Badbergen zu informieren.

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt. Für die Gemeinbedarfsflächen besteht jedoch der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Vorsorglich wird daher bei Funden auf die Vorgehensweise hingewiesen:

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmittel ist im Plangebiet 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 wird aufgrund dessen 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 Badbergen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtebauliche Entwicklung hat dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zielt darauf ab, nachhaltige und klimafreundliche städtische Entwicklungen zu fördern, indem Aspekte wie Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Flächennutzung, Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel in das Plankonzept integriert werden.

Den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Badbergen aus dem Jahr 2020 Rechnung tragend, sind die Erfordernisse des Klimaschutzes im Rahmen von Bauleitplanungen zu formulieren (vgl. Maßnahme ART B2).<sup>10</sup> Zu den Zielvorstellungen der Kommune zählen beispielsweise folgende Aspekte:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen,
- verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Bruchflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Erhalt wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume (CO<sub>2</sub>-Bindung durch Wälder), Frischluftschneisen, Reduktion der Bodenversiegelung,
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten.

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 werden Flächen überplant, die bisher einer bauordnungsrechtlichen Privilegierung gem. § 35 BauGB unterlagen. Mit Hilfe der Bauleitplanung können städtebauliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen werden, die dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung Rechnung tragen können.

Dazu wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes die Versiegelungsquote für die Bebauung der Flächen erstmals begrenzt. Ergänzend werden bei künftigen Neubauvorhaben Festsetzungen wirksam, die zu einer Entsiegelung von Flächen führen werden. Weiter wird örtlicher Waldbestand erhalten. Die geplanten Bauflächen berücksichtigen erforderliche Waldabstände zum Schutz vor Gefahren. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird für die ehemalige Außenbereichslage ermittelt und verbindlich geregelt.

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 Badbergen (2020) entspricht.

---

<sup>10</sup> vgl. Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Badbergen, 2020

### 3.8 *Private Belange*

Durch den Bebauungsplan Nr. 56 werden private Belange, hier insbesondere von Grundstückseigentümern, berührt.

Städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von gemeinbedarfsorientierten Flächen für die ortsansässigen Vereine (Baptistengemeinde und Schützenverein) sowie für die Entwicklung von Flächen für die Neuansiedlung der freiwilligen Feuerwehr Badbergen unter dem Aspekt der städtebaulichen Ordnung. Diese Nutzungen sind im Außenbereich nur bedingt zulässig und können aufgrund dessen keine Baugenehmigung erwarten. Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Baurecht verbindlich definiert werden, um das Vereinsleben am Standort und die Daseinsvorsorge der Gemeinde Badbergen durch die freiwillige Feuerwehr zu sichern. Für die Grundstückseigentümer wird 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 zur Nutzung der Flächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung ist sichergestellt, dass sich die künftige Nutzung und Bebauung in die Umgebung einfügt. Zudem werden die Auswirkungen des Schallschutzes und des Umweltschutzes ermittelt, um potentiell negative Beeinträchtigungen durch Lärm oder für die Natur ausschließen zu können. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 *Maß der baulichen Nutzung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

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

#### GESCHOSSFLÄCHENZAHL UND GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl erfolgt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen und die Integration von geplanten Gebäuden in die Umgebung städtebaulich zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert das Verhältnis zwischen der Gesamtfläche aller Geschosse eines Gebäudes und der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die GRZ entsprechend der jeweiligen Zielsetzung und Zweckbestimmung unterschiedlich festgesetzt. Eine GRZ von 0,5 ermöglicht auf dem Grundstück der Baptistengemeinde eine auskömmliche Bestandssicherung und städtebauliche Ordnung mit Hilfe der GRZ II von 0,75. Ergänzend zur möglichen II-geschossigen Bebauung wird für das Flurstück 71/3 die GFZ mit 0,6 definiert. Auf der zentralen Fläche mit sozialer Zweckbestimmung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 eine geringfügige bauliche Entwicklung erlaubt. Das Vereinshaus des Schützenbundes vereinnahmt für das Grundstück eine GRZ von 0,5, so dass hier der bauliche Bestand städtebaulich geordnet

wird. Für die Neuansiedlung der Feuerwehr ist eine auskömmliche Ausnutzung des Grundstücks erforderlich. Aufgrund dessen wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

Der Versiegelungsgrad auf den Flächen im Plangebiet soll aus Gründen der Oberflächenentwässerung optimiert bzw. begrenzt werden. Zwar ist eine vollständige Versickerung im Gebiet nicht möglich, eine kleinteilige Versickerung mit Anschluss an die im Gebiet vorgesehenen Rückhalteeinrichtungen ist aber sinnvoll und wird wie folgt geregelt:

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenteil von mind. 25 % zu wählen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

Das Grundstück der Feuerwehr bleibt hiervon unberührt, da die Funktionsweise der Flächen sichergestellt werden muss.

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt ergänzend die Festsetzung von First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen, sowie die Definition der Geschossigkeit. Für das Grundstück Dinklager Straße 46 wird die zulässige Firsthöhe (FH) auf max. 12,50 m bei einer II-geschossigen Bebauung festgesetzt. Dies reduziert die bauliche Höhe auf dem Grundstück bei einer künftigen Neubebauung ohne den Bestandsschutz in Frage zu stellen. Die zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m für das Schützenhaus deckt die Bestandssituation ab und wird ergänzt um eine I-geschossige Bebauung. Um zu gewährleisten, dass sich die Höhenentwicklung auf dem Flurstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/10) in die Umgebung einfügt, wird hier eine Begrenzung mit einer Traufhöhe von 4,50 m im Rahmen einer I-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Für die Neuerrichtung des Feuerwehrhauses liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch kein Baukonzept vor. Um einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum gewährleisten zu können, wird hier lediglich die Festsetzung der II-Geschossigkeit gewählt.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt:	Firsthöhe (FH) = obere Firstkante Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
unterer Bezugspunkt:	Höhenbezugspunkte auf den Grundstücken in m über NHN

#### 4.2 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.

##### BAUWEISE

Für die im Plangebiet definierten Bauflächen wird unterschiedlich zur bestehenden oder geplanten Bebauung eine abweichende (a) oder eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Die Gebäude der Baptistengemeinde und des Schützenvereins sind mit Gebäudelängen von über 50,00m errichtet worden. Diesem Umstand soll auch künftig Rechnung getragen werden, weswegen die Festsetzung der abweichenden Bauweise gewählt wird. Um den größtmöglichen Entwicklungsspielraum für das neue Feuerwehrgebäude gewährleisten zu können, wird auch hier die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

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

Auf dem Flurstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/10) ist hingegen nur eine kleinteilige Entwicklung möglich, so dass hier die Festsetzung der offenen Bauweise gewählt wird.

Unabhängig von den Festsetzungen 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 Entwicklungsspielraum für die bestehenden und geplanten bauliche Nachverdichtungen geschaffen werden, der den Anforderungen an die jeweilige gemeinbedarfsorientierte Zweckbestimmung entspricht.

Die Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt grundsätzlich die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände von 20,00 m zum Fahrbahnrand von Landesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten. Alle das Plangebiet tangierenden Straßen sind als Landesstraßen klassifiziert. Der Gebäudebestand, der sich innerhalb dieser Bauverbotszone bzw. außerhalb der Baufläche befindet, genießt bis zu dessen Abriss Bestandsschutz. Bei Neubebauung ist die Lage der Baugrenzen zu berücksichtigen.

Für das Baufeld auf dem Flurstück 71/3 wird weiter ein Abstand von 5,00 m zur südlichen Maßnahmenfläche festgesetzt. Die in der Baugenehmigung hier vorgesehene Feuerwehrumfahrt ist auf diese Weise sichergestellt.

Auf dem Flurstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/10) ist eine kleinteilige Bebauung geplant. Daher wird hier ein Baufenster in einer Größenordnung von 10x15 m gewählt, welches einen Waldabstand von 15,00 m einhält. Das geplante Gebäude soll nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, weswegen ein größerer Abstand von 30,00 m (eine Baumlänge) als nicht erforderlich angesehen wird. Gefahren durch herabfallende Äste und Baumteile sind zu vermeiden und können mit einem Abstand von 15,00 m minimiert werden.<sup>11</sup>

Der Verlauf der Baugrenze auf dem Grundstück des Schützenvereins berücksichtigt ebenfalls den zuvor beschriebenen Abstand zum Baumbestand. Ansonsten wird der Bestand mit einem 3,00 m breiten Abstand zur Grundstücksgrenze definiert.

Für das Grundstück der neu geplanten Feuerwehr wird mit Ausnahme des Baugrenzabstandes zur Landesstraße und zum Regenrückhaltebecken ebenfalls ein Abstand von 3,00 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen gewählt. Das Hochbaukonzept liegt zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung noch nicht vor. Daher soll eine auskömmlich dimensionierte Baufläche eine räumlich freie Hochbauplanung begünstigen.

#### 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Plangebiet befinden sich unterschiedliche Grundstücke, die in ihrer Nutzung jeweils einem gemeinbedarfsorientierten Zweck entsprechen. Die Baptistengemeinde (Verein zur Förderung der Evangeliums Christen Baptisten Gemeinden e.V.) hat sich vor längerer Zeit am Standort Dinklager Straße 46 angesiedelt und entspricht der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Auf dem Flurstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/10) plant die Baptistengemeinde Freizeitveranstaltungen, bspw. in Form von Zeltlagern. Hierzu ist der Bau eines Vereinsheims oder sanitärer Anlagen erforderlich. Die Fläche wird dementsprechend mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Der Schützenbund Wehdel-Grönloh e.V. hat sein Schützenhaus inkl. Schießanlage auf dem Grundstück Pickerdamm 1. Hier finden neben dem Sportschießen auch Schützenfeste statt. Insgesamt entspricht diese Fläche der gemeinbedarfsorientierten Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Schließlich sollen die Feuerwehrstandorte der Ortsteile Wehdel und Grönloh künftig in einem neuen, dem Stand der Technik entsprechenden, funktionstüchtigen Neubau zusammengeführt werden. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde die Inanspruchnahme des Flurstücks 46/9. Mit der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen und deren konkreter Zweckbestimmung werden Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen ermöglicht, die dem ausgewiesenen

---

<sup>11</sup> Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Auskunft vom 14.08.2023

Nutzungszweck entsprechen bzw. dienen. Die Errichtung von Einrichtungen, die einen anderen Nutzungszweck haben, sind im Plangebiet im Umkehrschluss ausgeschlossen.

#### 4.4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraßen „Dinklager Straße“, „Holdorfer Chaussee“ und „Pickerdamm“. Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Holdorfer Chaussee wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der Kreuzungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, weswegen hinsichtlich der Bestimmung der Zu- und Abfahrten auf die Grundstücke der Bestand an Einfahrten aufgenommen und verbindlich festgesetzt wird. Folglich wird für das Flurstück 71/3 der Baptistengemeinde die bestehende Zufahrt von der Dinklager Straße auf das Grundstück mit 6,00 m aufgenommen. Eine zweite genehmigte Zufahrt befindet sich entlang der Holdorfer Chaussee, die auch hier mit 6,00 m festgesetzt wird. Die weiteren Abschnitte entlang der Straßen werden mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt versehen.

Eine Zufahrt auf das Grundstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/10) ist über den weiter südlich verlaufenden Kuren Weg möglich. Das Flurstück erstreckt sich bis zu dieser Wegeparzelle und ist gänzlich im Besitz eines Eigentümers. Die Erschließung ist insofern mit der folgenden Festsetzung gesichert:

Die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist über den Kuren Weg mit einer Zufahrt in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Zufahrt ist so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mind. 25 % zu wählen. Die Einfahrt ist nicht lagegenau definierbar und kann geringfügig verlagert werden.

Ergänzend hierzu wird auf dieser Straßenseite der Holdorfer Chaussee durchgängig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Grundstücke des Schützenhauses und der Feuerwehr betreffend ist geplant, die bestehende Zu- und Abfahrtsituation zu übernehmen. Dies bedeutet, dass ein 6,00 m breiter Abschnitt auf dem Flurstück 46/5 als gemeinsame Zufahrt für das Schützenhaus und die Feuerwehr dienen soll. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine 5,00 m breite Abfahrt von dem bisherigen Ackerflurstück 46/9 künftig als Ausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge zu nutzen. Die verbleibenden Abschnitte zur Landesstraßen werden auch hier mit einem Zu- und Abfahrtsverbot versehen.

Für den Fall, dass letztere Zu- und Abfahrtsituation nicht ausreichend dimensioniert sein sollte, wird die folgende textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen:

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Pickerdamm (L 861) darf durch eine feuerwehrtechnisch ausreichend dimensionierte Alarmausfahrt unterbrochen werden.

## SICHTFELDER GEM. RAL

Im Einmündungsbereich der Holdorfer Chaussee auf die Dinklager Straße bzw. den Pickerdamm werden Sichtfelder gem. RAL (Richtlinie für die Anlage von Landesstraßen) aufgenommen, um eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Annäherungssicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, ist ein Sichtfeld freizuhalten, dessen Schenkellänge 200 m beträgt. Diese Länge ergibt sich aus der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Der Abstand zum Fahrbahnrand ist mit 15,00 m anzunehmen.

Für das sich daraus ergebende Sichtdreieck wird folgende Festsetzung in die Planung aufgenommen:

Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

### 4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück der Baptistengemeinde Trafostation, die als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ aufgenommen und festgesetzt wird. Die Station ist unmittelbar straßenseitig zugänglich.

### 4.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden Wasserflächen festgesetzt. Diese umfassen einen im Plangebiet befindlichen Abschnitt eines Grabens, der der Oberflächenentwässerung dient. Die Räumung des Grabens ist über den südlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Acker möglich.

Aufgrund der Ergebnisse der wassertechnischen Voruntersuchung 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 von Regenrückhaltebecken erforderlich. Insofern werden innerhalb des Plangebietes Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Hier können ausreichend dimensionierte Becken für die Regenrückhaltung angelegt werden.

### 4.7 Flächen für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Ein auf dem Flurstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/9 und 50/10) befindlicher Baumbestand wird übernommen und im Plangebiet als Fläche für Wald festgesetzt. Insofern erfolgen eine Erhaltung und Unterschutzstellung der wertvollen Grünstrukturen.

Die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zum Wald von 30,00 m zur Bebauung kann leider nicht entsprochen werden. Die sozialen Zwecken dienende Fläche für den Gemeinbedarf ist in sich zu schmal um gleichzeitig einen 30m-Waldabstand und eine 20m-Bauverbotszone zur

Landesstraße einhalten zu können. Im Rahmen der Abwägung wird der Einhaltung der Bauverbotszone ein höheres Gewicht beigemessen. Da sich auf dem Gelände bzw. in dem geplanten Gebäude keine Personen dauerhaft aufhalten werden, kann die Baugrenze zum Wald mit einem geringeren Abstand (15,00 m) festgesetzt werden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um den Belangen des Landschaftsschutzes, des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Wasserwirtschaft Rechnung tragen zu können, wird das Plangebiet an geeigneten Stellen begrünt und auch der Regenrückhaltung dienen. Gleichzeitig wird damit dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht wird, Rechnung getragen (interne Kompensationsmaßnahmen). Das verbleibende Kompensationsdefizit von 2.513,05 Werteinheiten wird auf externen Flächen im Kompensationsflächenpool der Samtgemeinde Artland ausgeglichen.

#### FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits Kompensationsverpflichtungen aus Baugenehmigungen<sup>12</sup>, die im Rahmen des Umweltberichtes als zu erhaltender Bestand gewertet werden und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Dabei wird berücksichtigt, dass die im Landschaftspflegerischen Beitrag 2013 vorgegebene 3-reihige Gehölzpflanzung auf einem 3,00 m breiten Pflanzstreifen nicht sinnvoll realisierbar ist. Bei Maßnahmen zur Bestandssicherung und -entwicklung durch diese Bauleitplanung ist daher eine 2-reihige Gehölzpflanzung vorgesehen:

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine geschlossene und weitgehend blickdichte Strauch-Baumhecke durch Anpflanzen von Strauchgehölzen und Schwarzerlen gem. der Artenliste des Umweltberichtes zu entwickeln. Es sind mindestens 6 Straucharten zu verwenden. Der Baumanteil der Gehölzpflanzung soll etwa 30/100 betragen. Die Strauchpflanzung hat in zwei Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,25 m zu erfolgen. Ein mittlerer Pflanzenabstand von ca. 1,50 m innerhalb der Reihe (Pflanzung „auf Lücke“) ist zu berücksichtigen. Vorhandener standortheimischer Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Ziergehölze und standortfremde Gehölze sind aus der Maßnahmenfläche zu entfernen. Die Pflanzung soll direkt an ein abschnittsweise in dem benachbarten Graben vorhandenes Ufergehölz anschließen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine freiwachsenden und weitgehend geschlossenen Feldhecke als landschaftsgliederndes Element durch Anpflanzen von 66 Strauchgehölzen gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzulegen.

<sup>12</sup> Vgl. Landschaftspflegerischer Beitrag zum Bauantrag Neubau eines Ersatzhauses der Baptisten-Brüdergemeinde in Badbergen, Ausfertigung März 2011 und Ergänzung Juni 2013 (Planungsbüro Rötter) sowie Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung einer Schützenhalle vom November 1994 (Landkreis Osnabrück).

Es sind mindestens 8 Straucharten zu verwenden, konkurrenzschwache Arten sind in Trupps zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat in zwei Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,25 m zu erfolgen. Ein mittlerer Pflanzenabstand innerhalb der Reihe von ca. 1,50 m (Pflanzung „auf Lücke“) ist zu berücksichtigen. Vorhandener standortheimischer Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Ziergehölze und standortfremde Gehölze sind aus der Maßnahmenfläche zu entfernen.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung weiterer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor, die ergänzend der Regenrückhaltung dienen. Um in diesem Zusammenhang die Flächen auch als Ausgleichsflächen für die verursachten Eingriffe zu nutzen, ist die Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhalteflächen beabsichtigt. Hierzu werden die folgenden textlichen Festsetzungen formuliert:

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhalteflächen anzulegen. Die Böschungen sind flach und unregelmäßig mit ausgelappten Randbereichen mindestens im Verhältnis 1: 3 auszubilden.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hat die Ansaat des Beckenbereichs sowie der angrenzenden breiten Uferzonen mit einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“) zu erfolgen. Die Sukzessionsentwicklung ist dahingehend zu lenken, dass sich strukturreiche Feuchtwiesenbereiche und Hochstaudenfluren herausbilden.

In den Randbereichen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 3) sind kleine Gehölzinseln durch Anpflanzen von Weiden und Erlen gemäß der Artenliste des Umweltberichtes in Gruppen mit jeweils 6 - 12 Pflanzen anzulegen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Fläche - insbesondere für die Regenwasserretention - ist sicherzustellen und in mindestens jährlichen Abständen sowie jeweils nach Starkregenereignissen zu kontrollieren.

#### EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Trotz der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.513,05 Werteinheiten. Dieses kann durch die Inanspruchnahme eines Kompensationsflächenpools der Samtgemeinde Artland ausgeglichen werden. Eine Erweiterungsfläche des Ersatzflächenpools „Borg“ steht zur Verfügung. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Artland.

Kernstück des Ersatzflächenpools sind landwirtschaftliche Nutzflächen beidseitig des Baches „Olde“. Wesentliche Ziele des Naturschutzes in diesem Raum sind der Erhalt bzw. die Entwicklung von Feuchtgrünland bzw. artenreichem mesophilem Grünland. Die Erweiterungsflächen gehören zum Niedermoor „Dark“ und ermöglichen eine deutliche Optimierung des Flächenpools. Zusammen bilden sie einen überregional bedeutsamen Bereich.

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

Das in der Ausgleichsbilanz errechnete Defizit von 2.513,05 Werteinheiten wird über das Ökokonto der Samtgemeinde Artland (Ersatzflächenpool Borg) ausgeglichen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet fertigzustellen.

#### BAUMKONTROLLE

Durch Baumkontrollen wird gewährleistet, dass mögliche Quartiere von Fledermäusen erfasst werden. Hierdurch werden Tötungen von Fledermausindividuen vermieden:

Vor der Rodung sind zu entfernende Gehölze auf dauerhaft genutzte Lebensstätten, insbesondere Fledermausquartiere, durch einen Fledermausgutachter zu untersuchen. Müssen Bäume mit potenzieller Quartiereignung für Fledermäuse entfernt werden, ist dies außerhalb der Nutzung durchzuführen und die Fällung von einer fachkundigen Person zu begleiten. Die Bäume sind vor Fällung anhand eines Endoskops auf Besatz zu überprüfen.

#### ANBRINGEN VON FLEDERMAUSKÄSTEN

Diese vorgezogene Vermeidungsmaßnahme dient der vorübergehenden Sicherung der ökologischen Funktion der von der Rodung betroffenen Lebensstätten:

Ein Verlust von potenziellen Strukturen ist durch das Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen auszugleichen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist adäquater Ersatz für den Verlust der Quartiere bereit zu stellen. Der Umfang sollte mind. 1:2 betragen. Die Maßnahme ist vor Eingriffsbeginn umzusetzen.

Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Tagequartiere von spaltenbewohnenden Fledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) sind Nisthilfen der Fa. Schwegler, Hasselfeldt oder vergleichbar (Flachkästen) fachgerecht an umliegende Bäume anzubringen.

Bei der Anbringung sind folgende Minimalanforderungen zu berücksichtigen:

- Höhe mind. 4 m
- geschützter und halbschattiger Standort
- Ausrichtung des Einfluglochs Ost / Südost

#### INSEKTEN- UND FLEDERMAUSFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Störungen der Jagdhabitats von im Plangebiet beheimateten Fledermäusen sowie weiterhin auch der Vermeidung einer „Sogwirkung“ von Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten:

Geplante Beleuchtungen von Gebäuden bzw. Straßen sind fledermausfreundlich zu gestalten. Lichtemissionen sind auf den unbedingt erforderlichen Bereich zu begrenzen. Dies kann erreicht werden, indem die erforderlichen Beleuchtungen nach unten gerichtet werden oder die Beleuchtungszeiten und -intensitäten z. B. durch Abdimmen bzw. Zeitschaltuhren und / oder Bewegungsmelder minimiert werden.

Konfliktmindernd wirkt sich der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die einen geringen UV-Lichtanteil aufweisen und damit eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm bzw. Farbtemperaturen  $\leq 2.700$  Kelvin).

Ein großflächiges Anstrahlen neuer Gebäudekörper / Fassaden hat zu unterbleiben. Blendwirkungen sowie eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus sind zu vermeiden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Masthöhen, etc.).

#### ANBRINGUNG VON NISTKÄSTEN FÜR HÖHLENBRÜTER

Die vorgezogene Vermeidungsmaßnahme dient der vorübergehenden Sicherung der ökologischen Funktion der von der Rodung betroffenen Lebensarten:

Ein Verlust von potenziellen Niststätten ist durch das Anbringen von Nistkästen auszugleichen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist adäquater Ersatz bereit zu stellen. Der Umfang sollte mind. 1:2 betragen. Die Maßnahme ist vor Eingriffsbeginn umzusetzen.

Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Niststätten von höhlenbewohnenden Vögeln (z. B. Star, Trauerschnäpper) sind Nisthilfen der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar fachgerecht an umliegende Bäume anzubringen. Bei der Anbringung sind folgende Minimalanforderungen zu berücksichtigen:

- Höhe mind. 4 m (ggf. nach Bauanleitung richten)
- geschützter und halbschattiger Standort
- Ausrichtung des Einfluglochs Ost / Südost

#### 4.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

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

#### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALTEN

Auf dem Grundstück Dinklager Straße besteht eine Bepflanzung, die sowohl als Sicht- und Blendschutz der Verkehrssicherheit dient als auch zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen werden kann. Die vorhandene Anpflanzung resultiert aus der Baugenehmigung auf einer Breite von 2,00 m. Für die künftige Umsetzung des Bebauungsplanes wird diese Fläche auf 3,00 m verbreitert und insgesamt als Fläche für die Anpflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ist eine weitgehend geschlossene Gehölzpflanzung zur Entwicklung eines Heckengehölzes mit der Funktion als Einfriedung anzulegen. Die Anlage von Zier- bzw. Schnithecken ist zulässig. Die

Höhe des Heckengehölzes ist auf maximal 1,40 m zu begrenzen. Einzelne in die Heckengehölzpflanzung integrierte Laubbäume (Mindest-Pflanzabstand 8,00 m) dürfen diese Höhe überschreiten.

Der Pflanzstreifen ist insgesamt unversiegelt zu erhalten und als Tiefbeet anzulegen. Die Saumstreifen beiderseits der Gehölzpflanzung sind als dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche anzulegen.

Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Errichtung einer Einfriedung nur mit Punktfundamenten zulässig. Auf die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift wird verwiesen.

#### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Zur Eingrünung des Plangebietes erfolgt östlicher der Holdorfer Chaussee auf dem Flurstück 50/8 (nach Neuvermessung 50/10) die Festsetzung einer 3,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine freiwachsende und weitgehend geschlossene Feldhecke als landschaftsgliederndes Element durch Anpflanzen von 60 Strauchgehölzen und von 4 Laubbäumen gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzulegen. Es sind mindestens 6 Straucharten und 2 Baumarten zu verwenden.

Die Strauchpflanzung hat in zwei Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,25 m zu erfolgen. Der mittlere Pflanzenabstand innerhalb der Reihe beträgt ca. 1,50 m (Pflanzung „auf Lücke“). Die Laubbäume sind mit einem Pflanzabstand von ca. 10,00 m in der Hecke zu verteilen.

#### ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Ein an die Quadratmeterzahl der Grundstücksflächen gebundenes Pflanzgebot sowie ein ergänzendes Pflanzgebot, welches an die Anzahl der Stellplätze geknüpft ist, bewirkt eine weitere Begrünung und Entsiegelung des Plangebietes:

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> der nicht durch Gebäude oder andere bauliche Anlagen überbauten Fläche, ist ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 6 KFZ-Stellplätze ist auf den Grundstücken ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unberücksichtigt bleiben hierbei mit einem Gründach ausgestattete Garagen und Carports.

Für jeden Baumstandort ist ein insgesamt unversiegeltes Pflanzbeet (Baumscheibe) von 6 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 2,00 m und einem Wurzelraum von mind. 12 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Der Standort ist so zu wählen, dass durch den Baum eine mindestens teilweise Beschattung von angrenzenden versiegelten Flächen gewährleistet wird. Alle Pflanzbeete sind als sog. „Tiefbeete“ anzulegen. Ihre Randeinfassung ist so auszubilden, dass Niederschlagwasser im Falle eines Starkregenereignisses aus den angrenzenden versiegelten Flächen in die Beete abfließen kann.

## ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

Für die Grundstücke, auf denen der Schützenverein angesiedelt und die Feuerwehr neu geplant ist, wird auf eine vergleichbare Abschirmung zum Straßenraum verzichtet. Dies ist insbesondere der Funktion der Grundstücke geschuldet und geht einher mit der optionalen Erweiterung der Zu- und Abfahrtssituation. Auf dem Grundstück des Schützenvereins befinden sich allerdings zwei Bäume, die im Bebauungsplan zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Zum Schutz der Gehölze wird folgende Festsetzung definiert:

Die innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## DACHBEGRÜNDUNG

Einige Hauptgebäude sind im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften in Flachdachbauweise auszuführen und aus Gründen der Oberflächenentwässerung zu begrünen:

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 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 begrünten Dächern - zulässig.

### 4.10 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um das auf den Teilflächen des Schützenvereins und der Feuerwehr anfallende Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken in den Vorfluter ableiten zu können wird im Anschluss eine 3,00 m breite Fläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb dieser Parzelle können die notwendigen Installationen zur Gewährleistung der gedrosselten Ableitung untergebracht werden.

### 4.11 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. 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 Beurteilungspegel erreicht werden können.

Weiter werden Festsetzungen zur Orientierung der Aufenthaltsräume sowie zum Umgang mit Außenwohnbereichen erforderlich:

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für Außenwohnbereiche durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Wintergärten, sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dies erfolgt vordringlich, um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Es ist städtebauliches Ziel, den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes zugunsten der Belange des Klimaschutzes, des Umweltschutzes und der Wasserwirtschaft zu optimieren. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch örtliche Bauvorschriften formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Holdorfer Chaussee-Nord“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere Grundstückseinfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Sie ergänzen damit die bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

### 5.1 Dachgestaltung

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die umliegende Siedlungsstruktur ist landwirtschaftlich geprägt. Vereinzelt Häuser und Hofstellen sind in der Außenbereichslage zu finden. Klassischerweise haben die Gebäude geneigte Dächer. Aufgrund dessen erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen auch für das Plangebiet. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebengebäude oder Dachausbauten, die auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden können. Aus Gründen der Rückhaltung von Oberflächenwasser im Plangebiet, in Zusammenhang mit der Sicherstellung eines gedrosselten Abflusses, werden für die Neubauten im Plangebiet Flachdächer mit Dachbegrünung vorgeschrieben:

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die Dachflächen der Hauptgebäude als geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von  $\leq 48^\circ$  zulässig.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Flachdach mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen. Auf die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Die Vorgabe der Auswahl der Dacheindeckung, die sich örtlich ablesbar durch rötliche, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel kennzeichnet, erfolgt zum Schutz vor ortsuntypischen Entwicklungen. Die zulässigen Dachmaterialien und Farben sollen sich in die Landschaft einfügen. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie im Hinblick auf Energieeinsparungen wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Die Installation von Photovoltaikmodulen trägt dem Umstand Rechnung, dass bspw. eine Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung auf den Grundstücken umgesetzt wird. Aus diesem Grund ist auch eine Dacheindeckung mit Solarelementen grundsätzlich erwünscht.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden glasierte oder edelengobierte Ziegel als Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zulässig sind alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rot- braun sowie dunkelgrau bis schwarz. Solarelemente als Dacheindeckung sind grundsätzlich zulässig, auch in Kombination mit begrünten Flachdächern.

## 5.2 Einfriedungen

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Das Erscheinungsbild von Gebäuden im freien Landschaftsraum kann zusätzlich durch Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Aus gestalterischen Gründen erfolgen daher Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die sich im Übergang zum öffentlichen Straßenraum oder zum offenen Landschaftsraum befinden und entstehen können. Um künftig sowohl eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleisten zu können und vor Gefahren zu schützen wird die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen begrenzt:

Eine Einfriedung der Grundstücke ist ausschließlich aus natürlichen Materialien zulässig (Holzzäune, Natursteinmauern, lebende Hecken). Zulässig sind Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Gabionen oder reine Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Zäune sind grundstücksseitig bzw. innerhalb der Hecken zu errichten. Für die Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Laubgehölzarten zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.

## 5.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten, zum Zweck des Erhalts und der Weiterentwicklung ortsüblicher Gartenanlagen, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Eine Ausnahme bilden Zufahrten sowie die Flächen, die für nicht überdachte Stellplätze in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen.

## 6 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 Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

### VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

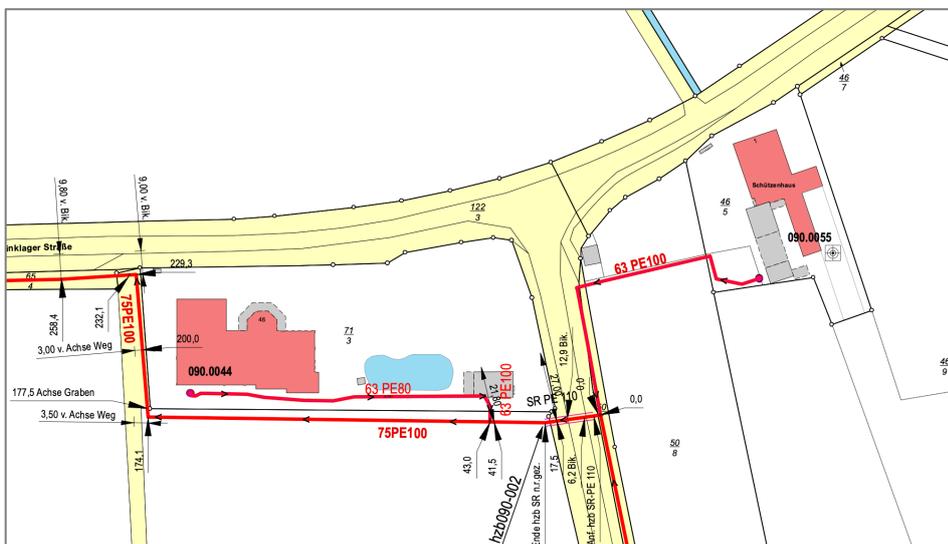
Das Plangebiet ist über die Landesstraßen „Dinklager Straße“, „Holdorfer Chaussee“ und „Pickerdamm“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Für die Bestandsbebauung sind jeweils Zufahrten vom Straßenbaulastträger genehmigt. Der Verkehr aus dem Plangebiet kann sicher abgeleitet werden. Eine geordnete Erreichbarkeit ist sichergestellt.

Für den ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken. Diese sind im Rahmen der gemeinbedarfsorientierten Nutzung zugänglich. Die notwendigen Einstellplätze sind nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge der Baugenehmigungsplanung geschaffen worden. Für den Neubau der Feuerwehr ist über einen Stellplatznachweis sicherzustellen, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet ist über das vorhandene Busnetz an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestelle Wehdel Saathoff befindet sich westlich des Plangebietes in fußläufiger Erreichbarkeit (450 m bis Pickerdamm 1).

### SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserentwässerung für die im Plangebiet befindliche Bebauung erfolgt über ein Druckentwässerungssystem. Die neu geplante Bebauung ist an das System anzuschließen.



Auszug aus dem Bestandsplan Abwasser (Quelle: Wasserverband Bersenbrück, August 2023)

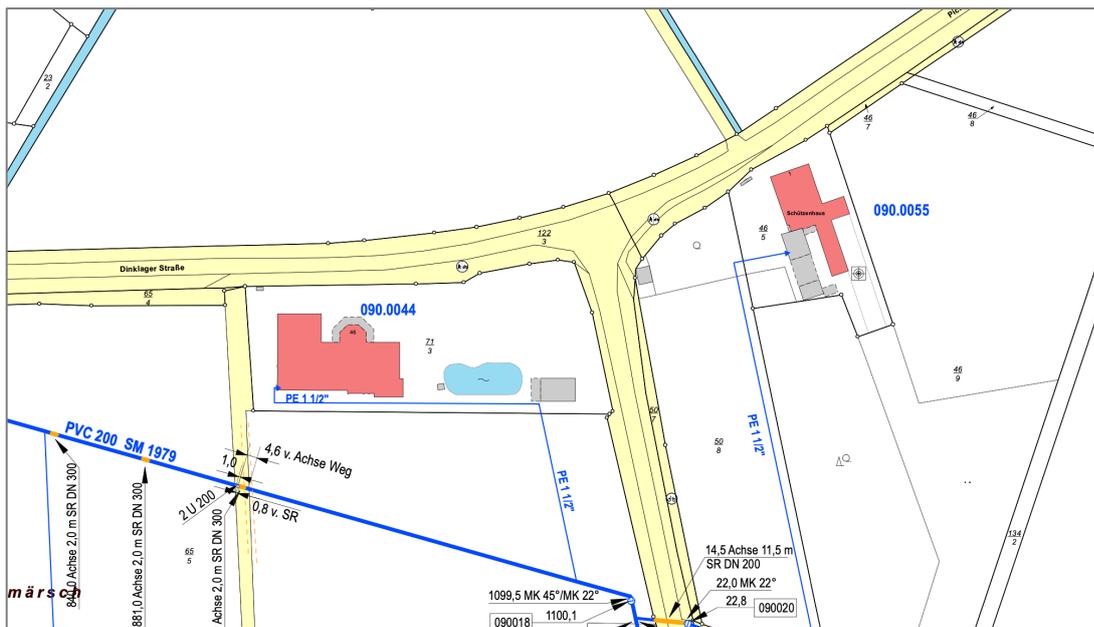
Mit Abweichung der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muss gerechnet werden. Die Lage der Leitung ist durch Suchgräben bzw. Querschläge festzustellen, sie darf nicht vom nachstehenden Plan abgegriffen werden. Im unmittelbaren Bereich der Abwasserleitungen darf nicht mit Baumaschinen gearbeitet werden. Es ist von Hand mit äußerster Vorsicht zu arbeiten. Bei Längsverlegung ist unbedingt ein seitlicher Abstand von 0,40 m zur vorhandenen Wasserleitung einzuhalten.<sup>13</sup>

#### REGENWASSER

Im Planbereich sind keine Regenwasserkanäle vorhanden. Zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers sind Regenrückhaltemaßnahmen im Plangebiet umzusetzen. In Ergänzung mit der Begrünung von Dachflächen ist ein gedrosselter Abfluss in die angrenzenden Vorfluter möglich.

#### TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserverbandes Bersenbrück.



Auszug aus dem Bestandsplan Trinkwasserversorgung (Quelle: Wasserverband Bersenbrück, August 2023)<sup>14</sup>

Zum Schutz der im Planbereich vorhandenen Leitungen wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Eine überörtliche Trinkwasserhaupttransportleitung verläuft südlich des Plangebietes. Im Plangebiet befinden sich die von der Hauptleitung abgehenden Hausanschlussleitungen. Die Lage der Leitung ist durch Suchgräben bzw. Querschläge festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Wasserleitungen darf nicht mit

<sup>13</sup> Auskunft Wasserverband Bersenbrück vom 30.08.2023

<sup>14</sup> Auskunft Wasserverband Bersenbrück vom 30.08.2023

Baumaschinen gearbeitet werden. Es ist von Hand mit äußerster Vorsicht zu arbeiten. Bei Längsverlegung ist unbedingt ein seitlicher Abstand von 0,40 m zur vorhandenen Wasserleitung einzuhalten.

#### LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Unterflurhydranten, die zu Feuerlöschzwecken herangezogen werden können.

Aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz kann eine maximale Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden. Durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung darf die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden. Der Wasserverband Bersenbrück ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen.<sup>15</sup>

Um die feuerlöschtechnische Infrastruktur in dem betreffenden Gebiet zu verbessern und der Feuerwehr die notwendigen Übungsmöglichkeiten am neuen Standort zu schaffen, sollten entsprechende technische Einrichtungen wie z. B. Hydranten an der öffentlichen Wasserleitung, Löschwasserbehälter nach DIN 14230 bzw. Löschbrunnen nach DIN 14220 mit den notwendigen Entnahmeeinrichtungen unmittelbar auf dem Flurstück 46/9 geschaffen werden.<sup>16</sup>

#### GAS UND STROM

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

#### TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für einen weiteren Ausbau des Netzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

#### ABFALLBESEITIGUNG / SONDERABFÄLLE

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH.

---

<sup>15</sup> Stellungnahme Wasserverband Bersenbrück vom 11.12.2023

<sup>16</sup> Stellungnahme Landkreis Osnabrück vom 19.12.2023

## 7 Verfahrensvermerke

### 7.1 Politische Beschlussfassungen

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

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Badbergen hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Holdorfer Chaussee - Nord", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

#### VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET

Der Rat der Gemeinde Badbergen hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 15.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung wurde vom 02.12.2024 bis 10.01.2025 veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Badbergen hat den Bebauungsplan Nr. 56 "Holdorfer Chaussee - Nord", mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.06.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

#### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 56 "Holdorfer Chaussee - Nord", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 15.07.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2025 rechtskräftig geworden.

Badbergen, .....

.....

Der Bürgermeister

## 7.2 Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Badbergen ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten, Osnabrück.

Osnabrück, 07. Jul. 2025



.....

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