



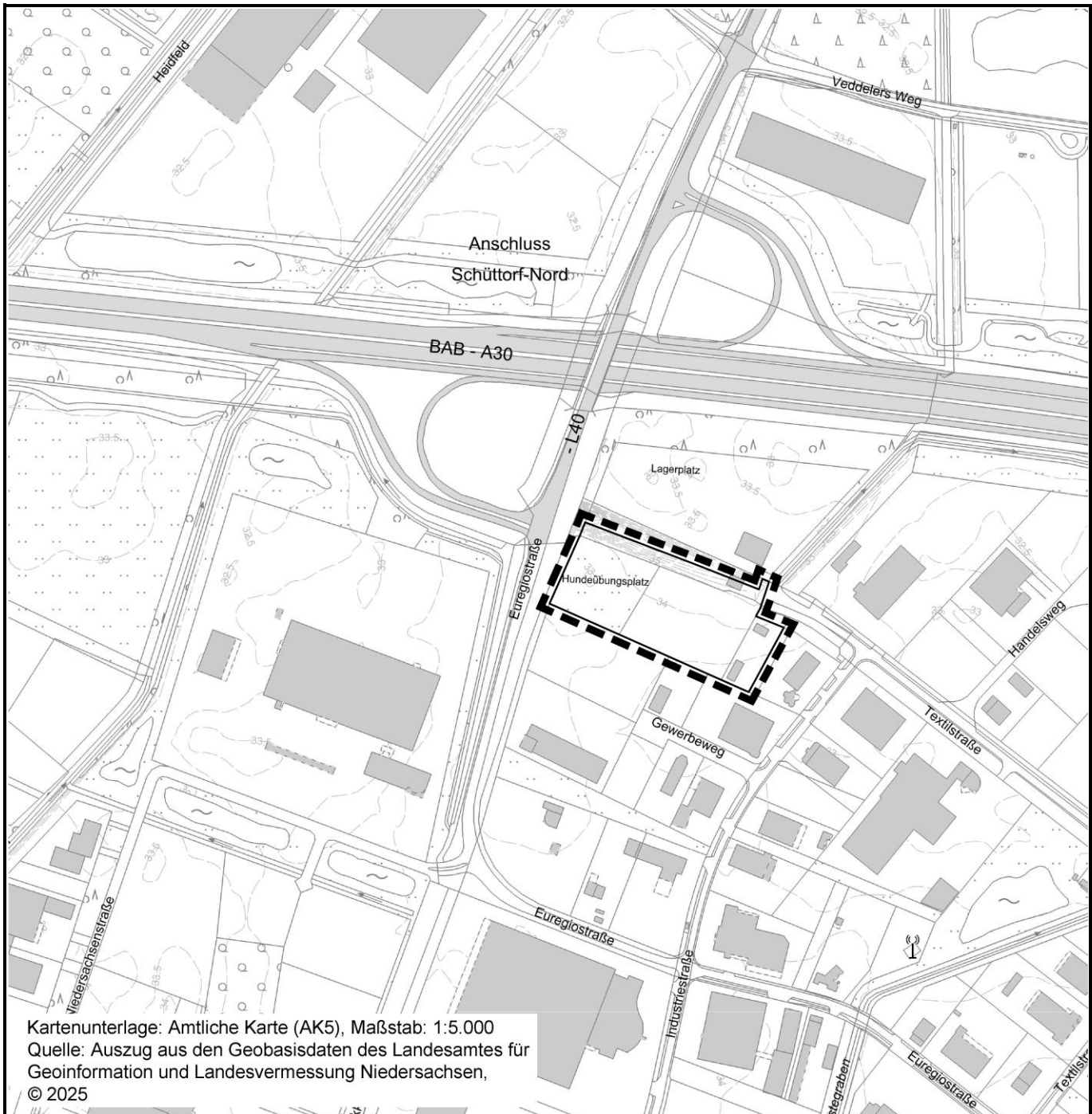
Stadt Schüttorf

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 44.15

"Industriegebiet Schüttorfer Feld C"

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2025

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Schüttorf

Bebauungsplan Nr. 44.15

„Industriegebiet Schüttorfer Feld C“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-25019011-04 / 21.07.2025

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan	5
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.2 Bestehendes Planungsrecht	6
4. Ausgangssituation.....	7
5. Konzeption.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6. Erschließung	9
6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung.....	9
6.2 Ver- und Entsorgung	9
7. Umweltverträglichkeit.....	10
7.1 Immissionsschutz.....	10
7.2 Altlasten / Kampfmittel.....	10
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung.....	10
8. Hochwasserschutz.....	11
9. Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
10. Planverwirklichung / Bodenordnung	12
11. Flächenbilanz.....	12
II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	13
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	13
1.1 Boden / Fläche.....	13
1.2 Gewässer / Grundwasser	13
1.3 Klima / Lufthygiene.....	14

1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	14
1.5	Orts- / Landschaftsbild	14
1.6	Mensch / Gesundheit.....	14
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	15
1.8	Wechselwirkungen	15
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.1	Fläche / Boden.....	15
2.2	Gewässer / Grundwasser	16
2.3	Klima / Lufthygiene.....	16
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild	16
2.6	Mensch / Gesundheit.....	16
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	17
2.8	Wechselwirkungen	17
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	18
3.2	Ausgleichmaßnahmen	18
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	18

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ____ die 15. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44.2 „Industriegebiet Schüttorfer Feld C“ als Angebotsplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches beschränkt sich auf die Flurstücke 39/108, 39/117, 39/125 der Flur 5 und 2/253 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Schüttorf mit einer Größe von ca. 1,4 ha. Planungsgrundlage bildet die vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) am 19.03.2025 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Schüttorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

Planungsanlass ist es, aufgrund von konkreten Bauabsichten des Grundstückseigentümers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Unternehmens in südwestlicher Richtung zu schaffen. Derzeit ist eine Bebauung nicht möglich, da die Flächen im Rahmen der vierten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans als „Grünfläche“ ausgewiesen sind. Zudem soll ein im Zuge der vierten Änderung festgesetzter Regenwasserkanal auf das Gelände des betreffenden Betriebs verlegt werden, um eine durchgängige Überbaubarkeit des Betriebsgeländes zu ermöglichen. Dafür müssen auch die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Die Stadt folgt dem stadtplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Weise“ soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Bauflächenpotenzial entwickelt und langfristig gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Schüttorf aus dem Jahr 2000 stellt den Plangeltungsbereich überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine „öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „geplant A 31 / L 40“ dar, welche im Westen an die dort verlaufende „Euregiostraße“ anschließt. Die Darstellung resultiert aus früheren Überlegungen zur Gestaltung des vorgesehenen Gewerbegebietes. Diese werden inzwischen jedoch nicht mehr verfolgt. Die Darstellung der „Gewerblichen Bauflächen“ setzt sich mit Ausnahme der innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Verkehrsflächen sowie der westlich verlaufenden Landesstraße allseitig fort.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 44.4 „Industriegebiet Schüttorfer Feld C“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 44.4 „Industriegebiet Schüttorfer Feld C“ vollständig überlagert. Der Bebauungsplan setzt im Westen des Plangeltungsbereiches eine „öffentliche Grünfläche“ fest. Durch diese verläuft westlich eine Fernmelde- und Stromkabeltrasse. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserkanal. Die beschriebenen Leitungen sind als unterirdische „Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen“ festgesetzt und schließt im Norden des Plangebietes an die „Textilstraße“ an.

Im Osten des Plangeltungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 44.4 das GI1 und GI2 fest. Im GI1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Im GI2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 44.4 setzt nördlich des Plangebietes der aktuellen Änderung das „Industriegebiet“ GI3 fest. In diesem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Für allgemein zulässig erklärt wird jedoch die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Parkplätze und private Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Alternativ ist auch eine Versickerung über Rigolen zulässig. Rigolen dürfen mit einem Überlauf zum Regenkanal versehen werden.

Je begonnene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum aus, der in den textlichen Festsetzungen abgebildeten Pflanzliste, anzupflanzen.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes liegt nordöstlich des Stadtzentrums und östlich der „Euregiostraße“ (L 40). Der Anschluss an die A 30 befindet sich etwa auf Höhe des Plangeltungsbereiches. Das Plangebiet wird im Osten über das Gelände des für die Erweiterung vorgesehenen Betriebes erschlossen. Dieser befindet sich an der „Textilstraße“, welche in ihrem weiteren Verlauf einen Anschluss an die „Euregiostraße“ (L 40) und die A 30 herstellt.

Das Plangebiet ist im Bestand in seinem westlichen Teil mit Gehölzen bewachsen und wurde ehemals als Hundeübungsplatz genutzt. Im Bestand sind in diesem Teilbereich keine baulichen Anlagen vorhanden. Die Fläche ist von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen umgeben. Diese liegen teilweise innerhalb des Plangeltungsbereiches. Wohnnutzungen sind auf Basis der 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bislang nicht entstanden.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet weist eine geringe Neigung in südöstlicher Richtung auf. Die Geländehöhen liegen im Nordwesten bei ca. 33,9 m über Normalhöhennull (NHN) und im Südosten bei ca. 32,7 m ü. NHN.

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der zu erweiternde Betrieb ist im Rahmen der 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bereits als „Industriegebiet“ festgesetzt worden. Der Plangeltungsbereich wird daher ebenfalls als „Industriegebiet“ (GI) ausgewiesen. Auf die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ wird verzichtet, da der bestehende Betrieb als erheblich belästigend gilt und somit in einem „Gewerbegebiet“ nicht als gebietsverträglich angesehen werden kann.

Mit der 15. Änderung des Ursprungsbebauungsplans soll die Erweiterung eines bestehenden Betriebes ermöglicht werden. Der westliche Teil des Plangebietes ist dabei als äußerer Teil eines Betriebsgeländes zu betrachten, auf das neben den industriellen Immissionen auch die Immissionen der westlich angrenzenden L 40 einwirken. Aufgrund der seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44.4 erfolgten Nutzung des Betriebsgeländes wird auf eine strikte Übertragung der damals getroffenen Festsetzungen verzichtet und stattdessen das GI4 gebildet.

Das GI4 wird auf den gesamten Plangeltungsbereich der vorliegenden Änderung übertragen, um insbesondere die geltenden Festsetzungen für den südlichen Teil des bestehenden Betriebsgeländes zu vereinheitlichen. Um Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen sowie der Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke am Gebietsrand zu vermeiden, werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Durch die Festsetzung entsteht im Vergleich zum baulichen Bestand für den vorhandenen Betrieb keine Verschlechterung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben des vollständig überlagerten Bebauungsplans Nr. 44.4 „Industriegebiet Schüttorfer Feld C“, um eine planungsrechtliche Kompatibilität sicherzustellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, was eine adäquate Grundstücksausnutzung ermöglicht, die der umgebenden Bebauung entspricht. Zusätzlich wird eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt, entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 44.4. Diese Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Unter Berücksichtigung des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen vorliegend überlagerten 4. Änderung wird auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe verzichtet.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Das innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgewiesene Baufenster berücksichtigt die zur „Euregiostraße“ (L 40) einzuhaltende Baubeschränkungszone und schließt hierdurch an die nördlich angrenzende und im Bebauungsplan Nr. 44.2 „Industriegebiet Schüttorfer Feld C“ festgesetzte Baugrenze an. Hierdurch wird auch das östlich der L 40 verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. Kapitel 6.2) freigehalten.

In Richtung des nördlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Industriegebietes GI3 ist das Baufenster geöffnet. Durch die Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 44.4 entsteht hierdurch ein gebietsübergreifendes Baufenster, das die Gestaltung des Betriebsgeländes zusätzlich flexibilisiert und eine harmonische Integration in die bestehende Infrastruktur ermöglicht.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird über das weitere Betriebsgelände erschlossen. Dieses schließt im Osten an die „Textilstraße“ an, welche in ihrem weiteren Verlauf einen Anschluss an die „Euregiostraße“ (L 40) und die A 30 herstellt. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes kann ausschließlich aus den umliegenden Industriegebieten heraus erfolgen. Entlang der L 40 wird zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L 40 ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die entlang der Verkehrsfläche verlaufenden Bauvorbehaltszone von 40,0 m wird durch die zurückspringende Baugrenze berücksichtigt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die umliegende Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwasser aufnehmen zu können.

Im Westen des Plangebietes befinden sich innerhalb der Bauvorbehaltszone der L 40 eine Fernmelde- und Stromtrasse, die nicht vom Baufenster überlagert wird und in der Planzeichnung dem Bestand entsprechend gekennzeichnet ist. Im Osten des Plangeltungsbereichs verläuft ein Regenwasserkanal, der durch die Neufassung der Baufenster des GI4 überlagert wird. Er wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern an den östlichen Rand des Flurstücks Nr. 39/108 verlagert und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger gesichert.

Die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers des bestehenden Betriebes erfolgt derzeit über einen sich nordöstlich des Plangeltungsbereiches befindlichen Graben, welcher nördlicher der A 30 im Bereich des „Veddelers Weg“ in einem Regenrückhaltebecken mündet. Die Entwässerung der vorliegend ermöglichten Betriebserweiterung würde sich hieran anschließen. Die Entwässerung des bestehenden Betriebsgeländes bleibt bestehen. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass es die zusätzlich anfallenden Niederschläge aufnehmen kann.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine andersartigen Nutzungen als im Bestand ermöglicht. Dies bedeutet, dass die bestehenden Nutzungen und die damit verbundenen Immissionen tendenziell unverändert bleiben. Die Änderung des Planungsrechts zielt darauf ab, die bereits vorhandenen industriellen Nutzungen moderat zu erweitern, ohne grundsätzlich zusätzliche Belastungen für die Umgebung zu schaffen. Somit wird sichergestellt, dass die Immissionsschutzanforderungen weiterhin erfüllt werden und keine neuen Konflikte mit benachbarten Nutzungen entstehen.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet stellt sich im Westen als eine unbebaute Brachfläche dar, die mit Gehölzen und Sträuchern bewachsen ist. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die Fläche ist dreiseitig von industriellen Nutzungen umgeben und somit entsprechend geprägt. Im Westen wird sie durch die in Dammlage verlaufende „Euregiostraße“ begrenzt. Der Großteil des Plangeltungsbereiches ist bereits baulich genutzt und dient hauptsächlich als Lagerfläche.

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt, insbesondere betroffen sind die innerhalb des Plangebietes stockenden Gehölze. Sie werden im Bereich der vorhandenen Leitungstrasse zwischen der „Euregiostraße“ und dem Baufenster zum Erhalt festgesetzt. Das Erhaltungsgebot trägt insbesondere zur visuellen Abschirmung des Plangebietes bei. Die vorhandenen Gehölze erschweren die Einsehbarkeit von Seiten der „Euregiostraße“ (L 40) erheblich und tragen so neben der Eingrünung des Plangebietes auch zu einer Aufwertung der „Euregiostraße“ als Zubringer für das Stadtzentrum bei. Die Leitungstrasse wird aufgrund von möglichen Wartungsarbeiten bewusst von dieser Festsetzung freigehalten.

Das an die Größe der Grundstücksflächen gebundene Pflanzgebot sorgt neben dem Erhaltungsgebot für eine weitere Durchgrünung des Plangebietes und nutzt das vorhandene Potenzial für die heimische Flora und Fauna. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein offenes Gewässer.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen im GeoPortal (Stand: 03/2025) befindet sich im Südosten des ehemaligen Hundeübungsplatzes und Südosten des Plangeltungsbereiches eine größere Sammelfläche. Die anfallenden Niederschläge fließen den Flächen über das sich südlich anschließende Betriebsgelände zu und anschließend in nordöstlicher Richtung über die „Textilstraße“ ab. Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich des ehemaligen Hundeübungsplatzes Wasserhöhen zwischen 15 cm und 69 cm erreicht. Im Südosten des Plangebietes werden Wasserhöhen zwischen 18 cm und 77 cm erreicht. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind der kartographischen Darstellung nicht zu entnehmen.

Südlich des im Bestand vorhandenen Betriebsgebäudes (Textilstraße Nr. 3) befindet sich eine Mulde, zur Aufnahme der anfallenden Niederschläge. Im Bereich von dieser werden Wasserhöhen von bis zu 1,7 m erreicht. Die anfallenden Niederschläge fließen der Fläche aus nordwestlicher Richtung zu. Dabei werden Fließgeschwindigkeiten von etwa 0,32 m/s erreicht. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 118 ist keine erhöhte Sturzgefahr anzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umweltkarten des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 928 mit dem Gewässer „Issel“. (gem. § 3 Nr. 13 WHG)

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Die Hochwasserrisikomanagementplanung des Landes Niedersachsen sieht für die Stadt Schüttorf keine Maßnahmen vor.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich. Die Flächen stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

11. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 1,4 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Der Plangeltungsbereich liegt entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) in der Bodenlandschaft „Talsandniederungen“ und der Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ in der Bodenregion „Geest“. Als Bodentyp wird überwiegend „Mittlerer Podsol“ angegeben. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Böden des Typs „Mittlerer Gley-Podsol“

Der Plangeltungsbereich stellt sich im Westen als mit Gehölzen bewachsene Fläche dar, welche ehemals als Hundeübungsplatz genutzt worden ist. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich im Bestand nicht vorhanden. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches befinden sich überwiegend Lagerflächen sowie einzelne Büro- und Hallengebäude.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Im Nordosten grenzt ein offener Entwässerungsgraben an den Plangeltungsbereich an, welcher nördlich der A 30 im Bereich des „Veddelers Weg“ in einem Regenrückhaltebecken mündet.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im NIBIS überwiegend im Bereich zwischen > 30 m und 32,5 m über Normalhöhennull angegeben. Die Grundwasserstufe wird in der Bodenkarte mit „sehr tief“ bezeichnet. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) liegt bei > 8-16 dm. Für den nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) mit > 4-8 dm angegeben.

1.3 Klima / Lufthygiene

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10,3 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 812 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 175 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches ist derzeit mit Gehölzen bewachsen, die unter anderem eine staubfilternde und hitzeinselreduzierende Wirkung haben. Aufgrund der begrenzten Größe der Fläche und der bestehenden Agglomeration von Gewerbe- und Industriebetrieben ist diese Wirkung jedoch als gering einzustufen. Die übrigen Flächen des Plangeltungsbereiches sind der Agglomeration von Gewerbe- und Industriegebieten zuzuordnen. Sie sind überwiegend versiegelt und haben damit eine hitzeinselfördernde Wirkung.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“.

Das Plangebiet ist durch seine Lage im direkten Umfeld eines Industriegebietes und der angrenzenden L 40 bereits entsprechend vorgeprägt, sodass nach aktuellem Kenntnisstand keine planungsrelevanten Arten im Plangeltungsbereich zu erwarten sind.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Randbereich eines Industriegebietes und ist Bestand mit Gehölzen und Sträuchern bewachsen. Insgesamt kann das Plangebiet als unbebaute Brachfläche bezeichnet werden. Die umliegenden Nutzungen sowie übrigen Teile des Plangebietes sind gewerblich bzw. industriell geprägt. Im Westen grenzt die L 40 an das Plangebiet. Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die vorhandenen Betriebsstandorte sowie die in Dammlage verlaufende L 40 beeinflusst.

1.6 Mensch / Gesundheit

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche oder Elemente vorhanden, welche eine bedeutende Aufenthaltsqualität darstellen. Ebenso wenig sind Freizeitstrukturen vorhanden. Von der westlich angrenzenden L 40 wirken verkehrliche Schallimmissionen auf die Fläche ein. Ebenso können von den umliegenden Flächen gewerbliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Es ist typischerweise mit erheblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der Umgebung zu rechnen. Bedingt durch die bestehenden Betriebsflächen sind auch innerhalb des Plangebietes entsprechende Immissionen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb einer Agglomeration von Gewerbe- und Industriebetrieben ist nicht mit erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ bedeuten hier, dass die Fläche für die bauliche Nutzung, auf welche sich die Bauleitplanung bezieht, in Anspruch genommen wird. Durch die mit dem § 13a BauGB verfolgte Innenentwicklung wird einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Durch die Planung wird eine weitergehende Versiegelung bisher unbebauter Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung in diesem Bereich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen. Gegenüber der Bestandssituation ist die hinzukommende Versiegelung als geringfügig zu bezeichnen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung der vorhandenen Vegetation geht infolge der Versiegelung gänzlich verloren. Aufgrund der umliegenden Strukturen sind die beschriebenen Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge auf der Grünfläche eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen.

Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden aufgrund der Vorprägung der Fläche voraussichtlich nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung von Artenschutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht angenommen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Teile des Plangeltungsbereiches sowie dessen Umgebung sind durch gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen geprägt. Die vorgesehene Maßstäblichkeit der hinzutretenden Bebauung trägt zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes bei. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei einer baulichen Inanspruchnahme aufgrund der umliegenden Nutzungen als nicht erheblich bewertet. Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Reduzierung dessen visueller Einsehbarkeit sind die entlang der „Euregiostraße“ vorhandenen Gehölze innerhalb der Baubeschränkungszone dauerhaft zu erhalten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die

festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche werden durch das vergrößerte Industriegebiet voraussichtlich nicht eintreten.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Ein im Rahmen der vierten Änderung festgesetzter Regenwasserkanal soll in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf dem Gelände des betreffenden Betriebs verlegt werden, um eine durchgängige Überbaubarkeit des Betriebsgeländes zu gewährleisten. Gleichzeitig wird der Festsetzungskatalog angepasst, um Konflikte, beispielsweise mit Wohnnutzungen, zu vermeiden. Die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Sie dienen insbesondere der Eingrünung des Plangebietes. Zudem verringern sie die visuelle Einsehbarkeit der Fläche von Seiten der „Euregiostraße“, wodurch auch diese als Zubringer für das Stadtzentrum eine Aufwertung erfährt.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Erweiterungsflächen für einen bestehenden Betrieb. Aufgrund der baulichen Einfassung durch umliegende Betriebs- und Verkehrsflächen stellt der Plangeltungsbereich eine sinnvolle Erweiterung dar. Ohne diese Planung müsste die Stadt, um ihre Aufgaben zur Sicherung von Arbeitsstätten zu erfüllen, auf andere Flächen ausweichen. Dies wäre für den bestehenden Betrieb jedoch wirtschaftlich nicht realisierbar, da er auf die unmittelbare Nähe der Betriebsteile angewiesen ist und eine vollständige Umsiedlung ebenfalls wirtschaftlich nicht darstellbar wäre.

Aufgestellt:
Osnabrück, 21.07.2025
Bg/We-25019011-04

Planungsbüro Hahm GmbH