

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 152.1
„Schledehausen – Am Berg“**

(mit örtlichen Bauvorschriften)



Begründung

zum Entwurf nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Projektnummer: 225128
Datum: 18.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und –ziel	3
2	Verfahren / Stellungnahmen	3
3	Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungspläne.....	5
4	Bestandssituation	5
5	Festsetzungen dieses Bebauungsplans.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Flächen für Versorgungsanlagen	9
5.5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.6	Örtliche Bauvorschriften	9
6	Technische Erschließung	9
7	Belange des Umweltschutzes	10
7.1	Umweltprüfung.....	10
7.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	11
7.3	Besonderer Artenschutz	11
7.4	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	11
8	Abschließende Erläuterungen.....	11
8.1	Belange des Immissionsschutzes	11
8.2	Wasserschutzgebiet	12
8.3	Hochwasserschutz (einschl. Starkregenvorsorge).....	13
8.4	Altlasten	13
8.5	Kampfmittel.....	13
8.6	Belange des Denkmalschutzes	14
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	14

ANLAGEN

- Umweltbericht und artenschutzrechtl. Ersteinschätzung (IPW; 18.02.2026)
- Wasserwirtschaft. Vorplanung inkl. hydrogeologischem Gutachten (IPW; 06.06.2025)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, den 18.02.2026

Proj.-Nr.: 225128

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziel

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Schledehausen an der Straße Am Berg und umfasst den noch bebauten Bereich des ehemaligen Sanatoriums mit einer Größe von ca. 1,4 ha. Die vorhandenen Gebäude haben eine guterhaltene Bausubstanz und sind jüngst weitgehend saniert worden. Insbesondere wurde eine Vielzahl von Bädern neu installiert.

Seitens des Grundstückseigentümers ist geplant, die Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine solche Nutzung ist derzeit laut der Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigungsfähig. Zusätzliche Baumöglichkeiten werden nicht angestrebt. Durch Aufstellung eines Bebauungsplans werden diese Planungsabsichten zur Nachnutzung vorhandener, leerstehender Gebäude unterstützt.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in der Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da jedoch die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu nicht gegeben sind, konnte das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Das Bauleitplanverfahren wird daher im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Dazu wird die bereits erfolgte förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger der öffentlichen Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, die auf Beschluss des Rats/Verwaltungsausschusses der Gemeinde Bissendorf vom durchgeführt worden ist, in die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB umgedeutet, sodass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom 17.07.2025 bis einschließlich 18.08.2025 durchgeführt wurde. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Seitens der Öffentlichkeit ist dabei kein Gebrauch von dieser Möglichkeit gemacht worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 16.07.2025 eingeleitet. An der Festsetzung eines Urbanen Gebiets, die von der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück hinterfragt wurde, wird unverändert festgehalten, da Nutzungsmöglichkeiten über die insbesondere forcierte Wohnnutzung hinaus unter städtebaulicher Steuerung bewusst möglichst weit offengehalten werden sollen und somit keine Anhaltspunkte für einen Etikettenschwindel ersichtlich ist.

Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel die öffentliche Auslegung nach dem zweistufigen Regelverfahren erfolgen in der Zeit vom bis einschließlich Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Parallel dazu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und dieser Begründung mit Schreiben vom eingeholt.

3 Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm von 2025 ist das Plangebiet nachrichtlich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich sowie überlagernd als Vorranggebiet für Biotopverbund und Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (für Teilbereich im Wasserschutzgebiet) dargestellt.

Die Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Biotopverbund ist im Rahmen der frühzeitigen Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück vom 18.08.2025 in Aussicht gestellt worden, da hier lediglich die Überplanung eines baulichen Bestandes erfolgt und die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs über den bestehenden Bauungszusammenhang hinaus oder die Festsetzung neuer Baufenster nicht beabsichtigt sind.

In Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung kommt *„dem Schutz des Grundwassers [...] entscheidendes Gewicht zu. Bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang. Den unterschiedlichen Auswirkungen, die von Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe ausgehen können, wird in den Vorranggebieten - abhängig von den betroffenen Schutzzonen - durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen.“* (RROP 2004, Abschnitt D 3.9.1, Ziffer 02, S. 130)

Nach dem hydrogeologischen Gutachten ist in der *„erfassten randlichen Teilfläche des Wasserschutzgebietes Schledehausen (..) nach den Untersuchungen nur eine geringe bis sehr geringe Empfindlichkeit der Trinkwassergewinnung gegeben. Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Gutachten beschriebenen Empfehlungen ist (...) eine Umsetzung der geplanten Bebauung ohne nachteilige Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung möglich.“*

Vor diesem Hintergrund ist nach bisherigen Abtimnungen mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Wasserbehörde, zum hydrogeologischen Gutachten hinsichtlich des Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung kein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor; der vom Rat der Gemeinde Bissendorf am 06.04.2017 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 152.1 „Schledehausen-Am Berg“ war nicht bekannt gemacht worden.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet fällt in südwestlicher Richtung ins Hasetal um rund 10 m ab und umfasst den Siedlungsbestand des ehemaligen Sanatoriums. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit zahlreichen bewachsen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich fünf, derzeit leerstehende, jedoch gut erhaltene und weitgehend sanierte Gebäude, die überwiegend zweigeschossig und mit symmetrisch geneigten Dächern ausgebildet sind:

- Das sogenannte Doktorhaus (Am Berg 9) wurde zuletzt gewerblich bzw. zu gesundheitlichen Zwecken genutzt.
- Im rückwärtigen Bereich des Doktorhauses befindet sich die ehemalige Lagerhalle, welche in den 1980er Jahren zum Wohngebäude umgebaut worden ist (Am Berg 11).
- Die sogenannte Ärzte-Villa (Am Berg 5) liegt „am Fuß“ des Berges, wurde entkernt und von Grund auf saniert und weist als einziges Gebäude drei Vollgeschosse auf.
- Neben dieser Villa befindet sich das eingeschossige sogenannte Kutscherhaus, das auch zuletzt bewohnt wurde.
- Im Gebäude auf dem Eckgrundstück war zuletzt sowohl eine Wohn- als auch eine Gewerbenutzung gemeldet (Am Berg 7).

5 Festsetzungen dieses Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Urbanen Gebiete dient nach § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten – Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht stören dürfen – das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO jedoch, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Dies hat zur Folge, dass der Gebietscharakter des urbanen Gebiets selbst bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt ist, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben. Solange der gemischte Gebietscharakter

noch gewahrt ist, ist im urbanen Gebiet eine überwiegende Wohnnutzung ebenso wenig schädlich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung, ergänzt durch kulturelle, soziale und andere Einrichtungen. Ein Rangverhältnis zwischen den Nutzungen besteht nicht.

Mit der vorliegenden Planung will die Plangeberin die rechtliche Grundlage schaffen, um eine verträgliche Nutzungsdurchmischung zu gewährleisten. Ihr Fokus liegt dabei auf der Ermöglichung der Hauptnutzungsart „Wohnen“, wobei aber die Hauptnutzungsart „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ nicht verdrängt werden soll. Diesem Ansinnen dienen insbesondere auch die in Ziffer 1.1 geregelten textlichen Festsetzungen.

Soweit Ziffer 1.1 lit. a) der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, hat die Plangeberin von der Möglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht:

„Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

Da mit der Modifizierung der nach den Baugebietsvorschriften allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO von der typisierten Zulässigkeit der Baugebietsvorschriften abgewichen wird, bedarf es hierfür entsprechender städtebaulicher Gründe, die die modifizierenden Festsetzungen rechtfertigen. Die städtebaulichen Gründe müssen auf die Nutzungen bezogen sein, für die nach § 1 Abs. 5 BauNVO modifizierende Festsetzungen getroffen werden sollen. Erforderlich sind städtebauliche Gründe, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben müssen und die den Ausschluss rechtfertigen; der Ausschluss muss durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise gerechtfertigt sein,

BVerwG, Beschluss vom 03.05.1993 – 4 NB 13/93, juris Rn. 6; Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21/07, BVerwGE 133, 310-320, juris Rn. 13; Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 8/13, juris Rn. 6.

Dabei sind die Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten.

Die Einschränkung der Zulässigkeit der in Urbanen Gebieten gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude sowie der sonstigen Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) dient hier insbesondere der Umsetzung des planerischen Konzepts der Plangemeinde, wonach bei einer „gesunden“ Nutzungsdurchmischung ein Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegen soll. Die textliche Festsetzung in Ziffer 1.1 lit. a) soll deshalb der Wohnverträglichkeit ebenso zugutekommen wie dem Entgegenwirken des Entstehens eines reinen „Büroparks“, in dem sich insbesondere zu den Abend- und Nachtzeiten sowie während der Wochenenden keine Menschen aufhalten. Insofern hat die Plangeberin die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, mit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung unter- und gegeneinander abgewogen. Eingeflossen ist dabei auch das planerische Ansinnen, sich am gegebenen baulichen Bestand zu orientieren und die rechtlichen Voraussetzungen zu dessen Erhalt und ressourcenschonender, moderater Fortentwicklung zu schaffen. Dass sowohl die Geschäfts- und Bürogebäude

als auch die sonstigen Gewerbebetriebe dabei aber weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben, erscheint hierbei unter Verhältnismäßigkeitsaspekten geboten. Die Plangeberin hat damit – anders als noch in einem früheren Stadium des Bauleitplanverfahrens angedacht – einen Weg gefunden, das eine zu tun, ohne das andere zu lassen.

Auch soweit mit Ziffer 1.1 lit. b) die Zulässigkeit der nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 Var. 1 BauNVO sowie gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Einzelhandelsbetriebe und der Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen wird, stützt sich dies auf § 1 Abs. 5 BauNVO (Variante 1). Ausschlaggebend waren hierbei wiederum die vorerwähnten Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere der Wohnverträglichkeit – sowie die Orientierung an den überplanten Bestandsgebäuden. Mit der allgemeinen Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaften sowie der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstigen Gewerbebetrieben ist dabei nicht nur die planungsrechtliche Grundlage für eine moderate Entwicklung der Hauptnutzungsart des nicht wesentlich störenden Gewerbes gelegt. Es wird auch den Belangen der Wirtschaft in hinreichendem Maße Rechnung getragen.

Soweit Ziffer 1.1 lit. b) die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben ausschließt, findet dies seine Grundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO:

„Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Dabei handelt es sich bei Bordellen und bordellartigen Betrieben zunächst um eine konkrete Unterart der gewerblichen Nutzung,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.06.2014 – 4 BN 8/14, juris.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss der Zulässigkeit liegen zum einen ebenfalls in der Wohnverträglichkeit der zulässigen Nutzungen. Weil die Plangeberin mit der vorliegenden Planung insbesondere dem Wohnbedarf von Familien mit Kindern Genüge leisten will, soll eine hiermit wenig in Einklang zu bringende Nutzung in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben gerade verhindert werden. Die Plangeberin will damit auch den häufig mit Prostitution einhergehenden Kriminalitäts- und Trading Down-Effekten entgegenwirken.

Letztlich hat sich die Plangeberin auch bei der Ausgestaltung der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.1 lit. c) am vorhandenen baulichen Bestand orientiert. Auch dass sie die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO an sich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen und damit Gewerbebetriebe, deren Störungsintensität *per se* bereits höher einzustufen ist, als diejenige der in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetriebe, nicht in die Vorgaben des Bebauungsplans aufgenommen hat, diese mithin unzulässig sind, dient dabei allem voran der Ermöglichung einer ungestörten Wohnnutzung innerhalb eines gleichwohl möglichst nutzungsgemischten Gebietes. Die Plangeberin hat sich an dieser Stelle der Möglichkeit des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bedient:

„Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

- 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder*
- 2. [...]“*

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 soll die zulässige Bebauungsdichte auf das bereits vorhandene Maß beschränkt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht dem vorhandenen Bestand, wodurch zusätzliche Vollgeschosse ausgeschlossen sind.

Höhe baulicher Anlagen

Um den Eingriff in die bestehende Topographie zu minimieren und die geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Gelände einzubetten, wird die höchstzulässige Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss – bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – begrenzt. In Anlehnung an die vorhandene Topographie ergeben sich damit Höhenlagen zwischen 149,0 m über NHN im südwestlichen Bereich und 154,0 im nordöstlichen Bereich.

Um Erhöhungen der vorhandenen Gebäude zu vermeiden, werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Anlehnung an den vorhandenen Siedlungsbestand ergänzend festgesetzt. Wesentliche Störungen des Orts- und Landschaftsbilds sind daher nicht zu erwarten. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Ortsunübliche Doppelhäuser und Hausgruppen sind durch die Beschränkung auf Einzelhäuser nicht zulässig. Die Bauweise wird mittelbar durch die engen Baukörperausweisungen festgesetzt, die nur durch Einzelhäuser ausgefüllt werden können.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng an der vorhandenen Bebauung abgegrenzt, um wesentliche Erweiterungen und die Errichtung ergänzender Hauptgebäude auszuschließen.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, um auch moderate, derzeit noch nicht absehbare bauliche Erweiterungen nicht grundsätzlich auszuschließen, die in Ihrem Umfang über das Maß der Geringfügigkeit hinausgehen.

5.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzung einer separaten Fläche für die vorhandene, selbstständige Trafostation dient der Standortsicherung. Andere Nutzungsmöglichkeiten dieser Fläche werden hierdurch bauplanungsrechtlich ausgeschlossen.

5.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Größere Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm sind zu erhalten, um den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Baugebiets zu bewahren.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptgebäude soll durch ortsübliche Sattel- und Walm-/Zeltdächer erfolgen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu bewahren. Der zulässige Dachneigungsbereich orientiert sich dabei stark am vorhandenen Bestand, um wesentliche Dachumbauten auszuschließen.

Für Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße) sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig, da diese Anlagen das Erscheinungsbild des Wohnbaugebiets nur sehr in untergeordnetem Umfang beeinflussen.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und damit zu einem ruhigen und harmonischen Siedlungsbild beizutragen, sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte nur bis höchstens $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

Eindeckungen geneigter Dächer sind zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes in ortsüblichen roten oder rotbraunen Farben auszuführen. Die Verwendung von unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unzulässig.

Abfallbehälter

Da unverdeckt abgestellte Abfallbehältnisse / Wertstoffsammelbehältnisse einem harmonischen Siedlungsbild entgegenstehen, sind sie abzudecken und/oder einzufrieden.

6 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikationsmitteln ist grundsätzlich vorhanden. Soweit erforderlich, wird ein Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Die Wasserwirtschaftliche Vorplanung kommt zu folgendem Ergebnis: *Aufgrund des anstehenden Bodens ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben. [...] Das auf den vorhandenen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, welches zurzeit noch an die vorhandene Kanalisation angeschlossen ist, ist künftig ebenfalls vor Ort zu versickern. Dieses kann in flachen Mulden über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. [...] Die Oberflächenabflüsse der Hofflächen auf den Privatgrundstücken, die derzeit noch in die Kanalisation in der Straße entwässern, sind ebenfalls vor Ort zu versickern. [...] Die Versickerung kann in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden in Rasen oder Beetflächen geschehen.*

Schmutzwasserentsorgung

Anfallende Schmutzwasserabflüsse werden über Druckrohrleitungen zur vorhandenen Schmutzwasserdruckrohrleitung in der Straße Am Berg abgeleitet. Die geringen zusätzlichen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 84/8 zwei unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 192 m³, die jeweils durch einen Domschacht zugänglich sind und als unabhängige Löschwasserversorgung genutzt werden können.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des BauGB und UVPG zu erwarten sind, da keine neue Bebauung oder grundlegende Veränderung der vorhandenen Ausprägung vorgesehen ist und die erforderlichen planexternen Kompensationsmaßnahmen gesichert sind.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das planinterne ökologische Defizit von rund 1.150 Werteinheiten soll über die Kompensationsfläche „Meyer“ nachgewiesen werden (Flurstück 57 in Flur 5 der Gemarkung Grambergen). Diese Aufwertungsmaßnahme sieht die Entwicklung eines naturnahen, standortgerechten Laubmischwaldes vor und fördert somit FFH-Lebensraumtypen, steigert die Artenvielfalt und verbessert die Biotopverbundfunktion.

7.3 Besonderer Artenschutz

Konkrete Angaben zu Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Arten liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele – in erster Linie Bestandssicherung und Umnutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes, Erhalt alten Baumbestandes – können erhebliche Beeinträchtigungen faunistischer Funktionsbereiche besonderer Bedeutung oder Austauschbeziehungen sowie Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

7.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden nicht wesentlich berührt, da die Bebauungsmöglichkeiten auf den vorhandenen Siedlungsbestand begrenzt und die vorhandenen Großbäume erhalten werden.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Belange des Immissionsschutzes

Der Abstand des Plangebietes zur westlich gelegenen Bergstraße K 327 beträgt mehr als 100 m, so dass eine Untersuchung zur Wirkung des Verkehrslärms auf das Plangebiet nicht erforderlich ist.

Im näheren Umfeld des Plangebiets von 500 m sind keine wesentlich störenden Gewerbebetriebe vorhanden sind; auch die benachbarte Klaranlage ist seit mehreren Jahren außer Betrieb.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nach Angabe der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine landwirtschaftlichen Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung bekannt, die durch die vorliegende Planung der Gemeinde Bissendorf in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

8.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Schledehausen“. Die gültige Schutzgebietsverordnung von 1993 ist zu beachten. Um den vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.03.1993 weitergehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Diese Festsetzungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Innerhalb dieser engeren Schutzzone gelten gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung von 1993 folgende Verbote, da sie mit einem sehr hohen Gefährdungspotential verbunden sind:

- Errichtung von Gebäuden (Nr. 30)
- Ausweisung von Baugebieten - mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung (Nr. 31b)
- Neubau und Ausbau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen und Parkplätzen (Nr. 32)
- Erdaufschlüsse und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden – ohne Freilegung des Grundwassers (Nr. 44b)

Zudem ist gemäß § 5 Nr. 4b der Schutzgebietsverordnung das Hinausleiten von Abwasser aus dem Schutzgebiet nur mit Genehmigung des Landkreises Osnabrück als Untere Wasserbehörde zulässig.

Nach dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten ist in der „erfassten randlichen Teilfläche des Wasserschutzgebietes Schledehausen (..) nach den Untersuchungen nur eine geringe bis sehr geringe Empfindlichkeit der Trinkwassergewinnung gegeben. Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Gutachten beschriebenen Empfehlungen ist aus unserer Sicht eine Umsetzung der geplanten Bebauung ohne nachteilige Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung möglich.“

Aufgrund der unterschiedlichen hydrogeologischen Situationen innerhalb dieser Schutzzone II werden diejenigen Bereiche des Plangebiets, die innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen, in die Teilflächen A und B aufgeteilt. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt dabei vollständig in der Teilfläche B.

Nach einem Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück vom 19.10.2016 sind die Anträge – mit Ausnahme des Punktes: „Befreiung vom Verbot der Ausweisung von Baugebieten“ – erst im Zuge von Baugenehmigungsverfahren oder aber wasserrechtlichen Planungen/Anträgen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen zu stellen.

Dem Antrag zur „Befreiung vom Verbot der Ausweisung von Baugebieten“ ist seitens der Behörde bereits im Rahmen der vorangegangenen 39. Änderung des Flächennutzungsplans mit

Schreiben vom 08.08.2017 entsprochen worden, da ihm keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstanden.

8.3 Hochwasserschutz (einschl. Starkregenvorsorge)

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

Nach der Starkregengefahrenkarte Niedersachsen wird insbesondere der unmittelbare südwestliche Randbereich des Gebäudes mit der Hausnummer 9 bei einem extremen Ereignis um bis zu 130 cm überflutet. Zudem sind einzelne Bereiche nördlich und westlich des Gebäudes mit der Hausnummer 9 gekennzeichnet, die bei einem extremen Ereignis um bis zu 80 cm überflutet.

8.4 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück – Stand: Juni 2025 – befinden sich Altlasten weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen sind. Soweit sich Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern bei Bauarbeiten zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz aus vorgenannten Gründen notwendig.

8.5 Kampfmittel

Der Gemeinde Bissendorf liegen keine Verdachtsmomente auf ein Vorkommen von Kampfmitteln vor. Gleichwohl wird die Gemeinde den Vorhabenträger darauf hinweisen, dass - außerhalb dieses Planerfahrens - vor dem Beginn von Bauarbeiten eine Luftbildauswertung für den Bereich zu beauftragen ist, um sicherzustellen, dass das Plangebiet nicht durch Kampfmittel belastet ist.

8.6 Belange des Denkmalschutzes

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bissendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 18.02.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung hat der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zugrunde gelegen.

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister