

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt wurden und keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 01. Agentur für Arbeit Osnabrück
- 03. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
- 04. Bistum Osnabrück
- 06. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben- Hauptstelle Portfoliomanagement
- 07. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
- 08. Deutsche Post AG
- 10. Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Westfalen
- 11. E.ON SE
- 12. Ev.-luth. Kirchengemeinde Achelriede
- 15. Gemeinde Belm
- 19. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland
- 20. Hauptverband des Osnabrücker Landvolkes
- 21. Hauptzollamt Osnabrück
- 24. Kath. Pfarreiengemeinschaft Bissendorf
- 25. Kirchenkreisamt Osnabrück
- 27. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Osnabrück
- 31. Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit
- 33. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Osnabrück
- 35. PlanOS
- 38. Staatliches Baumanagement Region Nord-West
- 40. Stadt Georgsmarienhütte
- 44. Unterhaltungsverband Nr. 96 "Hase-Bever"
- 45. VLO Verkehrsgesellschaft Osnabrück GmbH
- 47. Wasserbeschaffungsverband Jeggen

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
02. Amprion GmbH vom 24.07.2025	
Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
05. Bundesamt für Infrastruktur - Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 16.07.2025	
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kampffluggeschwindigkeitskorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich. Wird redaktionell als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
09. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.08.2025	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per E-Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich. In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
13. EWE NETZ GmbH vom 21.07.2025	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<p>13. EWE NETZ GmbH</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die</p>	<p style="text-align: right;">vom 21.07.2025</p> <p>In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
13. EWE NETZ GmbH vom 21.07.2025	
konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	
14. Gemeinde Bad Essen vom 01.08.2025	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152.1 „Schledehausen - Am Berg" werden aus Sicht der Gemeinde Bad Essen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
16. Gemeinde Hilter a.T.W. vom 18.07.2025	
Der Bebauungsplan Nr. 152.1 „Schledehausen- Am Berg“ berührt nicht die Belange der Gemeinde Hilter a.T.W., so dass Bedenken und Anregungen nicht vorzubringen sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
17. Gemeinde Ostercappeln vom 17.07.2025	
Seitens der Gemeinde Ostercappeln werden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152.1 "Schledehausen-Am Berg" im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Anregungen und Bedenken geltend gemacht.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
18. Gemeindefeuerwehr Bissendorf vom 17.07.2025	
Da keine baulichen Maßnahmen geplant sind, gibt es aus Sicht der Feuerwehr keine Notwendigkeit für eine Stellungnahme.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
22. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland vom 18.08.2025	
Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Umwandlung von Mischgebietsflächen in urbane Gebietsflächen) keine Bedenken vor. Mit der Bauleitplanung soll die weitere Entwicklung des noch bebauten Bereichs des ehemaligen Sanatoriums planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein urbanes Gebiet	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<p>22. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland vom 18.08.2025</p>	
<p>typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entsteht.</p> <p>Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden, sodass etwaige Nutzungskonflikte vermieden werden können. Dadurch soll zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix ermöglicht werden.</p> <p>Weiterhin merken wir an, dass zur Wahrung des Gebietscharakters die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) das Gebiet prägen müssen. Keine dieser Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen in den urbanen Gebietsflächen werden von uns unterstützt.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB mit.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p>23. Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 16.07.2025</p>	
<p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p>26. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 14.08.2025</p>	
<p><u>Baugrund</u></p> <p>Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<p>26. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p> <p>Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p><u>Hinweise</u> Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt.</p>	<p style="text-align: right;">vom 14.08.2025</p> <p>In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
---------------	-------------------------------

26. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	vom 14.08.2025
--	-----------------------

<p>Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
--	--

28. Landkreis Osnabrück	vom 18.08.2025
--------------------------------	-----------------------

<p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u> <i>Regionalplanung</i> Korrekt wird in der Begründung unter Kapitel 3.1 dargelegt, dass der Änderungsbe- reich u.a. von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft, für Erholung und für Forst- wirtschaft überlagert wird. Hinzu kommt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewin- nung, zu welchem sich die Gemeinde bereits in Abstimmung mit der Unteren Was- serbehörde befindet. Hier ist von einer Vereinbarkeit mit dem vorstehenden Ziel der Raumordnung auszugehen. Das Vorranggebiet Freiraumfunktionen ist, bedingt durch das durchgeführte Zielab- weichungsverfahren in 2016, nicht von Relevanz für den Planungsbereich. Hinsichtlich des Vorranggebietes Biotopverbund, welches im dritten Entwurf des in Aufstellung befindlichem, neuen RROPs festgesetzt ist, ist nicht von einem Zielver- stoß auszugehen. Gemäß Abschnitt 3.1.2 Ziffer 01 des RROP-Entwurfs dürfen raum- bedeutsame Planungen und Maßnahmen die Anbindung und Funktionsfähigkeit der Kerngebiete und Verbundachsen des Biotopverbundes nicht beeinträchtigen oder ihre Entwicklungsfähigkeit behindern. Da es sich hier vorliegend lediglich um die Überplanung des baulichen Bestandes handelt und die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs über den bestehenden Bebauungszusammenhang hinaus oder die Ausweisung neuer Baufenster nicht beabsichtigt ist (vgl. Begründung zum Bebau- ungsplan, S. 2), ist nicht von einem Verstoß gegen den oben aufgeführten Verbots- tatbestand des Vorranggebietes auszugehen. <i>Bauleitplanung</i> Aus Sicht der Bauleitplanung kann die Planungsabsicht (Nachnutzung der Bestands- gebäude ohne Ausweitung in den Außenbereich) grundsätzlich nachvollzogen wer- den. Es bestehen allerdings Bedenken gegenüber der Zulässigkeit der gewählten Verfah- rensart. Der vorgetragenen Argumentation, dass der Bebauungsplan als Bebauungs- plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht sowie der entsprechenden Kompensation aufgestellt werden kann, kann nicht gefolgt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Der Empfehlung zur Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens mit förmlicher Umweltprüfung wird gefolgt. Beschlussvorschlag: Berücksichtigung.</p>
---	--

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
---------------	-------------------------------

28. Landkreis Osnabrück	vom 18.08.2025
--------------------------------	-----------------------

„Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13 a I BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung. Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a I 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a II 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen und will mit § 13 a I BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 VI Nr. 4 BauGB). Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 I BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drs. 16/2496, 12, zu Nr. 8 und Abs. 1)“ (BVerwG, Urt. v. 4.11.2015 – 4 CN 9/14, Rn. 23).

Die Ausführungen machen deutlich, dass für die Anwendung des § 13a BauGB das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsbereiches sein muss.

Laut Plangeber sei diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt: die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB sei zulässig, da es sich bei dem Planungsraum um einen „bereits besiedelten im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB“ handeln würde (vgl. Begründung S. 2).

Aus Sicht der Abteilung Bauleitplanung des Landkreises ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der das Merkmal zur Abgrenzung des unbeplanten Innen- zum Außenbereich darstellt, in diesem Bereich zweifelhaft. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hat vor allem zwei Prüfungsmaßstäbe: Zum einen den Bebauungszusammenhang und zum anderen den Ortsteil. Ein Bebauungszusammenhang ist aufgrund der Weitläufigkeit und der Zäsur durch die vorhandenen Baumstrukturen nicht erkennbar. Der Eindruck der Geschlossenheit entsteht insgesamt somit nicht. Zudem

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<p>28. Landkreis Osnabrück</p> <p>weist die vorhandene Bebauung keine Ortsteilqualität auf, da sie nicht als Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur bzw. als angemessene Fortentwicklung einer gemeindlichen Siedlungsstruktur angesehen werden kann und das quantitative Gewicht (5 Einzelhäuser) für einen Ortsteil fraglich ist. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist hier folglich deutlich in Frage zu stellen. Im Gegenzug dazu kann man durch die eher zusammenhangslose und unorganische Ansammlung von Gebäuden von einem Siedlungssplitter gem. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB ausgehen.</p> <p>Nach der Einschätzung des Landkreises kann daher für den Planungsraum nicht erkannt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innentwicklung vorliegen. Diesbezüglich wird ergänzend auf den Kommentar von Brügelmann/Gierke/Scharmer BauGB § 13a Rn. 49 verwiesen: <i>„Bebaute Bereiche im Außenbereich außerhalb der Ortsteile i.S.d. § 34 Abs. 1 sind grds. nicht als Bereiche der Innenentwicklung anzusehen. Sie liegen aus der Sicht des § 13a im Bereich der Außenentwicklung.“</i></p> <p>Auch der Aufstellungsbeschluss, den der Rat der Gemeinde Bissendorf am 03.04.2025 für den in Rede stehenden Bebauungsplan gefasst hat, steht aus Sicht des Landkreises im Widerspruch zur gewählten Verfahrensart. In der Beschlussfassung heißt es: „Die Liegenschaften Am Berg 5, 7, 9 und 11 werden aktuell nicht genutzt. [...] Die Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.“</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen beachtlichen (Folge-)Fehler handelt, sofern unrechtmäßig auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird (vgl. § 214 BauGB; u. A. BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14, Rn. 29), wird dringend empfohlen, erneut zu überprüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Innenentwicklung gem. § 13a BauGB für den gegenständlichen Planungsraum gegeben sind.</p> <p>Weiterhin soll mit der vorliegenden Planung ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Die Gemeinde Bissendorf beabsichtigt, die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Urbanen Gebiets gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie gem. § 1 Abs. 9 BauNVO einzuschränken. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar, es bestehen jedoch Zweifel, ob der gebietstypische Charakter des Urbanen Gebiets bei der vorliegenden starken Nutzungseinschränkung noch gewahrt wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, Beschluss vom 14.02.2025 - 4 BN 24.24 – bzw. OVG Greifswald - 27.02.2024 - AZ: 3 K 543/21</p>	<p style="text-align: right;">vom 18.08.2025</p> <p>Entgegen den nebenstehenden Ausführungen handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanung nicht um einen Etikettenschwindel. Die Festsetzung des urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO ist städtebaulich gerechtfertigt. Die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Festsetzung eines bestimmten Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung kann dann fehlen, wenn die Verwirklichung des Baugebiets objektiv ausgeschlossen ist oder das festgesetzte Baugebiet mit seiner allgemeinen Zweckbestimmung vom Plangeber tatsächlich nicht gewollt war, sondern nur vorgeschoben wurde, um das eigentliche (unzulässige) Planungsziel zu verdecken (sogenannter Etikettenschwindel),</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<p>28. Landkreis Osnabrück</p> <p>OVG verwiesen. Hier wird vor dem Hintergrund eines potenziellen Etikettenschwindels die Zulässigkeit der Festsetzung eines MU diskutiert, „wenn die nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde angestrebte Mischung aus Wohn-, gewerblicher und sonstiger Nutzung nach Art und Umfang nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO Zulässige hinausgeht, der Sache nach also ein Gebiet mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets geplant wird“.</p>	<p style="text-align: right;">vom 18.08.2025</p> <p><i>BVerwG</i>, Beschluss vom 14.02.2025 – 4 BN 24.24, juris Rn. 9; <i>OVG Nordrhein-Westfalen</i>, Urteil vom 15.05.2025 – 10 D 203/22.NE, juris Rn. 62 m.w.N.</p> <p>Bei der Entscheidung für einen Baugebietstyp muss sich die Gemeinde daran orientieren, welche baulichen Nutzungen in dem Gebiet zulässig sein sollen und nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen auch zugelassen werden können, <i>OVG Nordrhein-Westfalen</i>, Urteil vom 15.05.2025 – 10 D 203/22.NE, juris Rn. 64 m.w.N.</p> <p>Mit der neuen Baugebietskategorie des urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO soll den Kommunen ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie planerisch die Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Es soll eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung, Kultur und Erholung bei stärkerer Verdichtung ermöglichen. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets verstößt die Gemeinde etwa dann gegen das Verbot des „Etikettenschwindels“, wenn lediglich die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung mit Blick auf Lärmimmissionen gemindert werden soll, sie die diesem Gebietstyp eigene Nutzungsstruktur tatsächlich aber nicht anstrebt,</p> <p><i>BVerwG</i>, Beschluss vom 14.02.2025 – 4 BN 24.24, juris Rn. 7 und 9; <i>OVG Nordrhein-Westfalen</i>, Urteil vom 15.05.2025 – 10 D 203/22.NE, juris Rn. 66.</p> <p>Dies ist hier aber eindeutig nicht der Fall. Wie bereits im Rahmen der Planbegründung, die Gegenstand der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gewesen ist, hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dargelegt, will die Plangeberin mit der vorliegenden Planung die rechtliche Grundlage schaffen, um eine verträgliche Nutzungsdurchmischung zu gewährleisten. Dabei liegt ihr Fokus auf der Ermöglichung der Hauptnutzungsart „Wohnen“, wobei aber die Hauptnutzungsart „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ nicht verdrängt werden soll ausgehend von den überplanten Bestandsgebäuden, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils neuen Nutzungen zugeführt werden können sollen, sollen die Bestimmungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung eine umfassende Nutzungsdurchmischung gerade fördern.</p> <p>Mit den unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommenen Nutzungseinschränkungen bleibt der gebietstypische Charakter des Urbanen Gebiets gewahrt. Es ist insoweit schon auf den ausdrücklichen Wortlaut des § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu verweisen, wonach die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
28. Landkreis Osnabrück	vom 18.08.2025
	<p>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 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 ins Verhältnis gesetzt. 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.</p> <p>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.</p> <p>Soweit Ziffer 1.1 lit. b) die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben ausschließt, findet dies seine Grundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO. Dabei handelt es sich bei Bordellen und bordellartigen Betrieben zunächst um eine konkrete Unterart der gewerblichen Nutzung,</p> <p style="text-align: right;">vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.06.2014 – 4 BN 8/14, juris.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
28. Landkreis Osnabrück	vom 18.08.2025
<p>Mit Bezug zu den vorstehenden Bedenken, wird daher empfohlen, die Verfahrensart zu überprüfen und ein Normalverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen sowie die Wahl der Art der baulichen Nutzung zu hinterfragen.</p>	<p>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.</p> <p>Letztlich hat sich 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 <i>per se</i> 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. Im Ergebnis will die Plangeberin mit den vorstehend benannten Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten über die von ihr insbesondere forcierte Wohnnutzung hinaus unter städtebaulicher Steuerung bewusst möglichst weit offenhalten, damit das Areal des sogenannten „Gesundheitsbergs Schledehausen“ im Rahmen einer geordneten und „gesunden“ Durchmischung neu genutzt werden kann. Anpassungs- oder Änderungsbedarf ergibt sich aus der nebenstehenden Stellungnahme deshalb nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: keine Berücksichtigung.</p> <p>Der Empfehlung zur Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens mit förmlicher Umweltprüfung wird gefolgt. An der Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird hingegen unverändert festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Berücksichtigung (teilweise).</p>
<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152.1 "Schledehausen-Am Berg" der Gemeinde Bissendorf keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten (vgl. Nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung).</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152.1 „Schledehausen- Am Berg“ (MU) keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<p>28. Landkreis Osnabrück vom 18.08.2025</p>	
<p>Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten, da im Umfeld des Planungsgebiets keine relevanten tierhaltenden Betriebe ansässig sind. Den Ausführungen in der Begründung vom 20.06.2025 Kap. 8.1, S.12 kann gefolgt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p><u>Bauaufsicht Innenbereich:</u> Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152.1 "Schledehausen-Am Berg" keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Stellungnahme „Entwässerung“</u> Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 152.1 bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken. Allerdings weise ich darauf hin, dass wenn die in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung vorgesehene Entwässerungsplanung durch die Einleitung in das Grundwasser umgesetzt werden soll, so ist diese wasserrechtlich erlaubnispflichtig. <u>Stellungnahme „WSG-TWGG-HQSG“</u> Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Brunnen des Wasserwerkes Schledehausen. Das Wasserwerk dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch die Gemeinde Bissendorf. Im hydrogeologischen Gutachten wird beschrieben, dass eine Grundwassertrennschicht durch den mittleren Muschelkalk mit plastischen Tonstücken vorhanden ist. Dadurch wird das zur Trinkwassergewinnung genutzte Stockwerk nicht durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt. Die Empfehlungen in Kapitel 3 des hydrogeologischen Gutachtens sind vollumfänglich einzuhalten. Folgendes ist im Sinne des vorbeugenden Trinkwasserschutzes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Baugebietes sind gemäß den Vorgaben des DWA-Regelwerkes „Arbeitsblatt DWA-A 142 – Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ zu errichten und zu betreiben. • Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes müssen den inhaltlichen Anforderungen der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (RiStWag, FGSV, Köln, 2016) entsprechen. • Auf die Lage im Wasserschutzgebiet sowie die besondere Sensibilität der Flächen im Hinblick auf den vorsorgenden Trinkwasserschutz ist im Bebauungsplan hinzuweisen. Folgender Absatz ist in die Hinweise zu übernehmen: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Schledehausen. Um den vorbeugenden 	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich. In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Bisheriger Hinweis wird redaktionell ergänzt. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
28. Landkreis Osnabrück vom 18.08.2025	
<p><i>Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung Schledehausen vom 29.03.1993 weitergehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Diese Festsetzungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.“</i></p>	
<p><u>Brandschutz:</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken (siehe Stellungnahme zum B-Planverfahren aus 2016).</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p><u>WIGOS:</u> Die WIGOS und oleg haben keine Bedenken in Bezug auf das o.g. Vorhaben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152.1 „Schledehausen-Am Berg“.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p>Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
29. Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Osnabrück vom 12.08.2025	
<p><u>Landwirtschaft</u> Im Umfeld des überplanten Bereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung, die durch die vorliegende Planung der Gemeinde Bissendorf in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht. Ein Hinweis auf landwirtschaftsspezifische Immissionen (Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen), die in ländlichen Regionen zwangsläufig auftreten und als ortsüblich hinzunehmen sind, ist in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152.1 enthalten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
<p><u>Forstwirtschaft</u> Aus forstfachlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken, da der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebiets weitestgehend erhalten bleibt und die angrenzenden Waldflächen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
30. LEA - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH vom 16.07.2025	
Die Belange der nichtbundeseigenen Eisenbahnen werden durch dieses Verfahren nicht berührt. Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen seitens der LEA gegen das o.g. Verfahren keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
32. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz vom 04.08.2025	
Das Vorhaben befindet sich größtenteils in einem Wasserschutzgebiet (siehe Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich. Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.
34. Niedersächsisches Forstamt Ankum vom 18.07.2025	
Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.	Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
36. PLEdoc GmbH vom 17.07.2025	
<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
37. Polizeiinspektion Osnabrück - Sachgebiet Verkehr vom 16.07.2025	
<p>Das Sachgebiet Verkehr der Polizeiinspektion Osnabrück, Zentraler Verkehrsdienst nimmt die vorliegende verkehrsbehördliche Maßnahme zur Kenntnis. Eine inhaltliche Bewertung und weitergehende verkehrliche Prüfung erfolgen nicht.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
39. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 05.08.2025	
<p>Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
41. Stadt Osnabrück vom 18.07.2025	
<p>Seitens der Stadt Osnabrück werden dazu keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
42. Stadt- und Kreisarchäologie vom 16.07.2025	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planänderung keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfinden nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten (vgl. Nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung).</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich. In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
43. SWO Netz GmbH vom 08.08.2025	
<p>In dem Planungsbereich betreiben und unterhalten wir kein Versorgungsnetz. Die Verantwortung für den Betrieb und die Versorgung mit Wasser liegt bei der Gemeinde Bissendorf.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
46. Vodafone Deutschland GmbH vom 07.08.2025	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
48. Wasserverband Wittlage vom 05.08.2025	
<p>Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über bestehende Anschlüsse über eine Abwasserdruckleitung in der Straße Am Berg. Das auf den vorhandenen Dachflächen und Hofflächen anfallende Oberflächenwasser soll zukünftig auf den Grundstücken verbleiben und versickert, anstatt abgeleitet zu werden, was im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung als positiv zu bewerten ist. Der Wasserverband Wittlage hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152.1 „Schledehausen-Am Berg“ keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>
49. Westnetz GmbH vom 05.08.2025	
<p>Nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 16.07.2025, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden: Im Verfahrensgebiet befinden sich die Transformatorenstation „Schledehausen-14“ sowie weitere Versorgungseinrichtungen, deren Verlauf Sie den beigefügten Plan-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Die bestehende Transformatorenstation war bereits im Entwurf dieses Bebauungsplans als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt worden. Von einer Festsetzung des 10 kV-Erdkabel wird abgesehen, da es weitgehend innerhalb der öffentlichen</p>

Stellungnahme	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<p>49. Westnetz GmbH</p> <p>unterlagen entnehmen können. Das im Plangebiet vorhandene 10 kV-Erdkabel bitten wir, wie im beiliegenden Plan dargestellt, gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp aufrufbar ist, zur Verfügung.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p>	<p style="text-align: right;">vom 05.08.2025</p> <p>Straßenverkehrsfläche verläuft und eine reine Trassenfestsetzung ausschließlich Hinweischarakter für die Grundstücksnutzer hätte. Im Übrigen ist die Trasse den Grundstücksnutzer bekannt und eine Bebauung mit Hauptgebäuden wird durch diesen Bebauungsplan nicht ermöglicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: keine Berücksichtigung. In späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ggf. zu berücksichtigen.</p> <p>Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.</p>