

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 115 „WOHNBAUFLÄCHE AN DER OVERBERGSTRASSE“ DER STADT BERSENBRÜCK

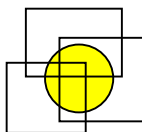
LANDKREIS OSNABRÜCK

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN.

BEARBEITET DURCH:

STAND: 19.03.2018



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS, SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Planungsrechtliche Hinweise	3
2 Planungsanlass	3
3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte	4
4 Lage und Größe des Plangebietes	6
5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben.....	8
5.1 Fachgesetze	8
5.2 Fachplanungen	9
6 Bestand	10
7 Standortbegründung	10
8 Planungsabsicht	10
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
8.3 Verkehrserschließung	11
9 Beurteilung der Umweltbelange	11
9.1 Immissionsschutz.....	11
9.2 Landespflegerische Beurteilung.....	12
9.3 Abwägung der Umweltbelange	13
10 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen.....	14
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
10.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	15
11 Ver- und Entsorgung.....	15
12 Brandschutz.....	16
13 Bodenfunde	16
14 Flächenbilanz.....	16
15 Stellplatznachweis	16
16 Erschließungskosten und Finanzierung	16
17 Bodenordnung	17
18 Auslegungsvermerk	17

1 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Daraus wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 115 gegeben ist.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Stadt Bersenbrück, unmittelbar angrenzend an eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich gem. § 34 BauGB), sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

Fortentwicklung und Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungskörpers und unmittelbar an den Innenbereich (§ 34 BauGB) grenzenden Flächen, mit dem Ziel, den Wohnstandort Bersenbrück zu stärken und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

2 Planungsanlass

Die Stadt Bersenbrück hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Bersenbrück zu sichern und zu entwickeln. Zur Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Priggenhagen ist die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Stadt, da erschlossenes Bauland in Bersenbrück z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

Die Stadt folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial für Wohnen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Ein Ortskern nahes Baugebiet stärkt die Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Erholungsort.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bereits bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen deutlich verringert.

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt Bersenbrück beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

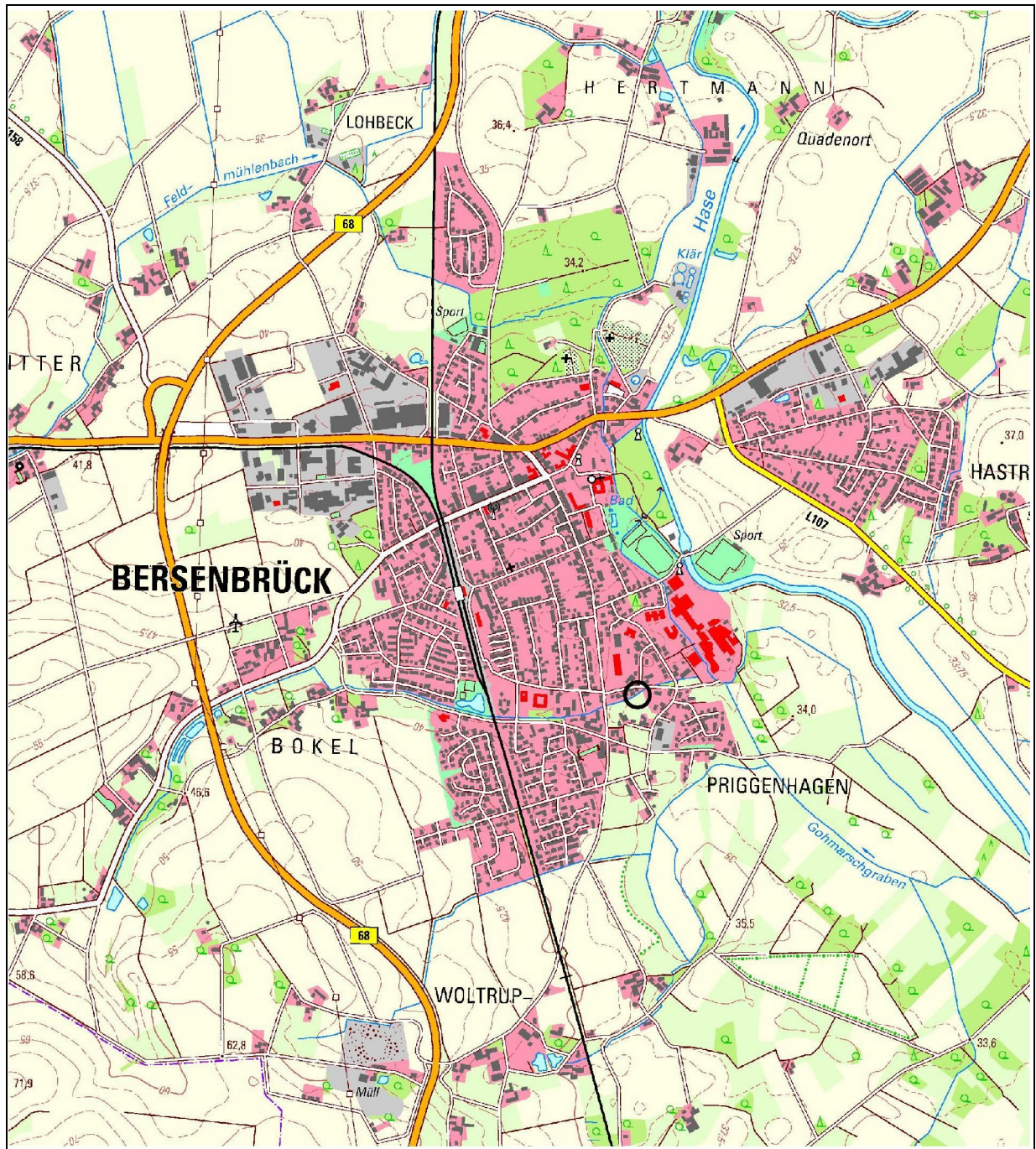
Die Stadt sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“²

²Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

4 Lage und Größe des Plangebietes

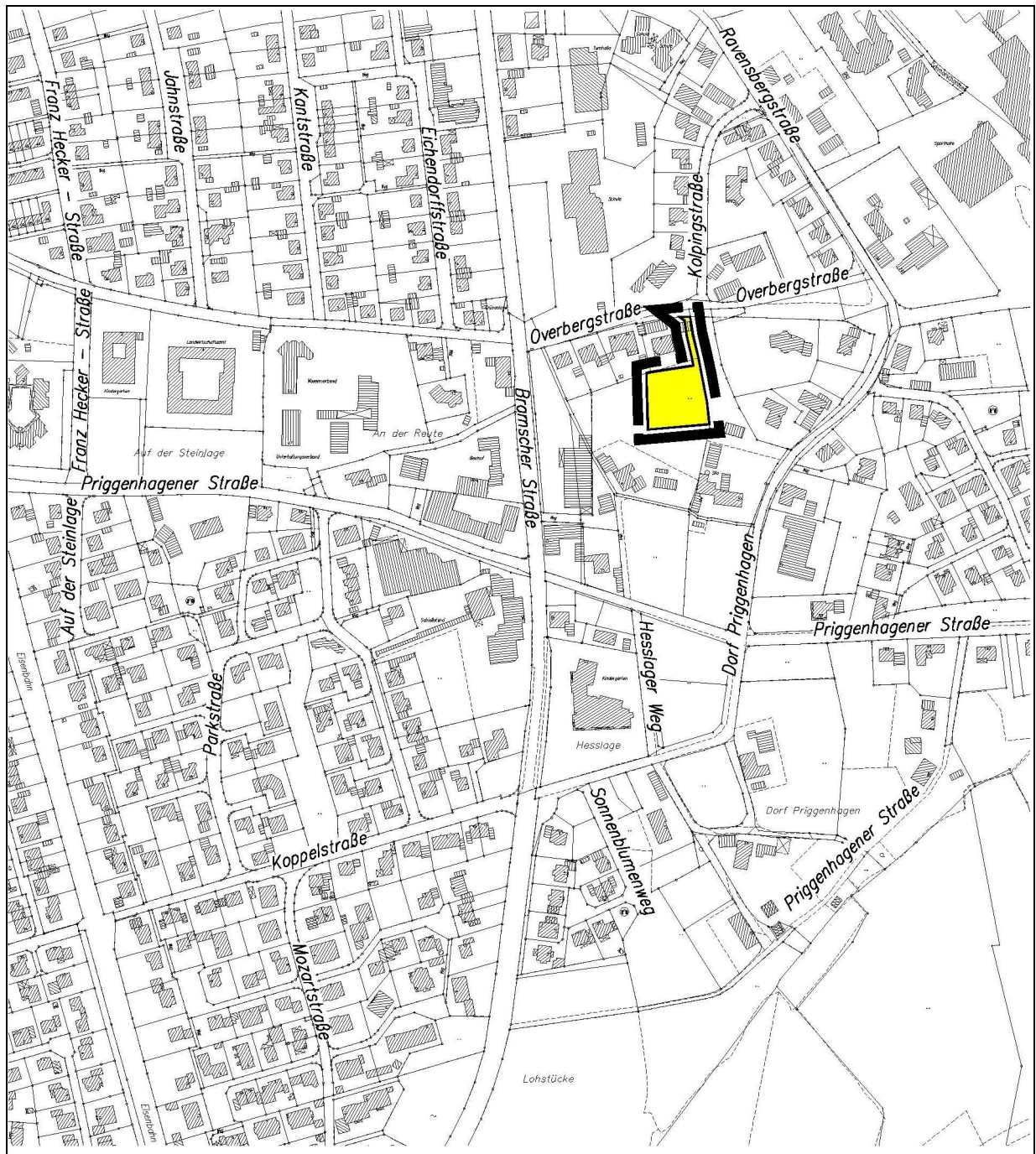
Das ca. 2.300 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Priggenhagen der Stadt Bersenbrück, unmittelbar südlich der Overbergstraße, zwischen der „Bramscher Straße“ im Westen und der Straße „Dorf Priggenhagen“ im Osten.



Stadt Bersenbrück B-Plan Nr.115

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, Katasteramt Osnabrück

Stadt Bersenbrück Bebauungsplan Nr. 115

Plangebiet

M. 1 : 5.000

5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für welches u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB sind nicht von der Planung betroffen.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009) werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten im § 44 behandelt. Im § 44 heißt es:

„ (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Planung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten

oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Immissionsschutz, Altlasten

Hinsichtlich der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Städtebaulichen Planung ist ferner u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Orientierungshilfe heranzuziehen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes, auf dem Grundstück Bramscher Str. 63, ist ein Altstandort verzeichnet (Kris-Nr. 740791100100). Das Gefahrenpotential wird vom Landkreis Osnabrück bislang als gering eingestuft.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderem Schutzstatus. Das Plangebiet wird von dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Bokeler Bachs nicht tangiert.

5.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP des Landkreises Osnabrück (2004) wird das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung ohne konkrete Funktionszuweisung als weiße Fläche dargestellt. Vorrangige raumordnerische Ziele stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ohne konkrete Funktionszuweisung als weiße Fläche dar.

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Stadt Bersenbrück noch für die Samtgemeinde Bersenbrück liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bersenbrück ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Ferner wird innerhalb des Plangebietes der Bokeler Bach noch als offenes Gewässer dargestellt; tatsächlich ist dieser innerhalb des Plangebietes jedoch verrohrt. Unmittelbar östlich des Plangebietes wird gemäß F-Plan ein Regenwasser-Rückhaltebecken dargestellt.

Da vorliegend hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, weicht die vorliegende Planung von den Vorgaben des geltenden F-Plans ab. Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des F-Plans abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Stadt Bersenbrück wird die Samtgemeinde Bersenbrück darum bitten, diese Anpassung des F-Plans kurzfristig durchzuführen. Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet bislang nicht.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zum Plangebiet treffen.

6 Bestand

Das Plangebiet ist bislang unbebaut und wird überwiegend als Gartenfläche von den nördlich bestehendem Wohnhaus genutzt.

7 Standortbegründung

Die Stadt Bersenbrück beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die vorliegende Planung soll ein baulich vorgeprägter Bereich im Sinne der Innenentwicklung für wohnbauliche Zwecke nachverdichtet werden. Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die geplante Entwicklung besonders geeignet:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers und grenzt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Das Areal ist verkehrstechnisch - auch für Fußgänger und Radfahrer - gut zu erreichen und durch die bestehenden Versorgungsnetze wirtschaftlich günstig zu erschließen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt.
- Die Flächen sind für die bauliche Nachverdichtung verfügbar.

8 Planungsabsicht

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ist daher als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, insbesondere Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Damit sich die zukünftigen Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern, wählte die Stadt für das Allgemeine Wohngebiet die eingeschossige offene Bauweise. Die offene Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass Baukörperlängen von maximal 25 m zulässig sind. Dies soll einer landschaftsgerechten Eingliederung der künftigen Bebauung dienen. Hierzu werden ferner lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Diese Vorgaben liegen innerhalb der maximal zulässigen Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

8.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Overbergstraße aus. Zur inneren Erschließung der Nachverdichtungsflächen werden private Verkehrsflächen vorgesehen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Die privaten Verkehrsflächen genügen dem Raumbedarf von Müllfahrzeugen nicht. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 20 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter daher an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

9 Beurteilung der Umweltbelange

9.1 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen Bramscher Straße

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bramscher Straße (ehemals B 68). Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine Immissionsberechnung gemäß RLS-90 durchgeführt. Als Ausgangsdaten der Berechnungen dienten Werte aus der Verkehrsuntersuchung Bersenbrück 2007 (Ingenieurplanung Wallenhorst). Damit ergaben sich für die Prognose 2030 folgende Ausgangsdaten:

Prognosewerte Bramscher Straße 2030	
Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV:	7.400 Kfz/24 h
LKW-Anteil tags p t	10 %
LKW-Anteil nachts p n:	3 %

Als zulässige Höchstgeschwindigkeit wurden 50 km/h zugrundegelegt. Die Ergebnisse der Berechnungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen nach RLS-90																							
Straße: Bramscher Straße				DTV 2.030: 7.400 [Kfz/24h]				Vzul: 50 [km/h]				Lm ⁽²⁵⁾ , T/N: 66,37/57,39 [dB(A)]				Dv,T/N: 4,1/5,2 [dB(A)]				K: 0,0 [dB(A)]			
Ort: Stadt Bersenbrück				pT: 10 [%] pN: 3 [%]				Straßenoberfläche: Asphaltbeton				(nach Gleichung 7 der RLS-90)				DStrO: 0,0 [dB(A)]							
Berechnungs- punkt	Fahr- streifen:	Lm,E		S.L	Ds.L	H	hm	DBM	Lr				h	DB	dü		Lr				Grenzwerte (16.BImSchV) Orientierungswerte (DIN 18005)		Bemerkungen
(Station)	nah/fern	Lm,E,T	Lm,E,N						Lr,T	Lr,N	Lr,T	Lr,N			Fahr- streifen	Straße	Lr,T	Lr,N	Lr,T	Lr,N			
		dB(A)	dB(A)	m	dB(A)	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	m	dB(A)	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
Allgemeines Wohngebiet	n+f	62,27	52,19	100	-5,0	8,0	4,0	-3,6	53,67	43,59	53,67		43,59								WA 59 55	WA 49 45	

Verwendete Abkürzungen:

DTV: Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke
 pT/N: maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)
 Vzul: zulässige Höchstgeschwindigkeit
 Lm⁽²⁵⁾: Mittelungspegel nach Abschnitt 4.4.1.1 der RLS-90
 Dv: Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
 DStrO: Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
 Lm,E: Emissionspegel nach Abschnitt 4.4.1.1 der RLS-90
 Lr: Beurteilungspegel nach Abschnitt 4.2 der RLS-90
 K: Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen
 S.L: Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort

Ds.L: Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände
 H: Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
 hm: mittlerer Abstand zwischen dem Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort
 DBM: Pegeländerung durch Meteorologiedämpfung
 h: Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
 DB: Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen
 dü: Überstandslänge der Abschirmeinrichtung

Die Ergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes (ca. 100 m von Mitte der Bramscher Straße) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) unterschritten werden. Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Bramscher

Straße sind daher nicht zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Overbergstraße.

Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Im näheren Umfeld ist jedoch ein Altstandort (Grundstück Bramscher Str. 63, Kris-Nr. 740791100100) verzeichnet. Das Gefahrenpotential wird vom Landkreis Osnabrück bislang als gering eingestuft. Eine fachgutachtliche Beurteilung des Altstandortes wird nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen

Mit erheblichen Auswirkungen durch sonstige Immissionen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

9.2 Landespflegerische Beurteilung

Das Plangebiet ist bislang unbebaut. Durch die vorliegende Planung wird eine Innenentwicklung mit baulicher Nachverdichtung und damit u.a. eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht bis zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4.

Da die vorliegende Änderung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht vorgesehen.

Die Stadt Bersenbrück plant dennoch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zur harmonischen Eingliederung in den Siedlungsbereich. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen (siehe auch Kapitel 10 der Begründung). Für die gewünschten Anpflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.

Nachfolgende Artenliste gibt die Auswahl der zu verwendenden Gehölze vor. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Bäume:		Sträucher:	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme

Außerdem sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Im Hinblick auf das Landschaftsbild aber auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen. Verwendet werden sollten nur robuste, regionaltypische Sorten.

<i>Prunus avium</i>	- Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	- Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Prunus domestica</i>	- Pflaume	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Malus domestica</i>	- Apfel		

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Artenschutz:

Beim derzeitigen Stand der Planung sind keine erheblichen oder unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Ein besonderer Untersuchungsbedarf im Zuge der Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens ist derzeit nicht ersichtlich.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten soll die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den B-Plan aufgenommen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln soll zudem die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind. Hierdurch kann der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise ergeben auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind (z. B. bei der geplanten Fällung etwaiger Horst- und Höhlenbäume), so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen. Beeinträchtigungen von den in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäischen Vogelarten oder solchen Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, können so weitgehend vermieden werden.

9.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Stadt Bersenbrück ist davon überzeugt, dass die vorliegende Planung zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen ist insgesamt nicht zu rechnen. Das Gebiet ist hinsichtlich der sonstigen zu beachtenden Umweltschutzgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden potentiellen Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt.

Die plan- bzw. baubedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, jedoch gehen die Belange des Naturschutzes und der Landespflege nicht vor. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die

naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die durch die Planung vorbereiteten bzw. potentiellen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden, minimieren und ausgleichen sollen. Diese fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes.

Ferner werden aus Artenschutzgründen Festsetzungen getroffen, die u.a. erhebliche Auswirkungen auf Vögel vermeiden sollen.

10 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. das angestrebte Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie Umweltbelange und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt Bersenbrück.

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 0,50 m über der fertigen erschließenden öffentlichen Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und das damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Zu 2) Durch die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,0 m bzw. 8,0 m (Pulldach), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 3) Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde durch die Möglichkeit zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss gefördert. Durch diese Festsetzung wird der grundsätzlich beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden müssen.

Zu 4) Trotz des hohen Wohnraumbedarfes sieht die Stadt auch die besonderen Belange der ortsbild- und landschaftsgerechten Eingliederung des Plangebietes. Darum ist die sozial- und umweltverträgliche Integration der zukünftigen Nutzungen ein wichtiges Ziel. Um z.B. nur eine geringe Versiegelung, eine angemessene Bebauungsdichte und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Stadt als so schwerwiegende städtebauliche Gründe, dass sie möglichen Baukörperdimensionierungen durch eine entsprechende abweichende Bauweise auf maximal 25,0 m begrenzt.

Zu 5) Die Festsetzung, dass separate Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländlichen Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnunruhe vorzubeugen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass die Wohngebäude nicht aus kommerziellen Gründen mit Wohnungen überfrachtet werden und der allgemeine Wohnwert, insbesondere durch zusätzliche Abstell- und Nebenräume im Keller gesteigert wird. Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Stadt darüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 6) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung für Garagen

und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 40% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 52% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 7 bis 9) Diese Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie dem vorbeugendem Artenschutz. Durch die Festsetzungen wird u.a. das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste in Kapitel 9.2 der vorliegenden Begründung verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

10.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zugelassen. Diese Dachformen entsprechen den typischen Dachformen der näheren Umgebung und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Stadtgebiet. Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks überaus sinnvoll.

Davon abweichend ist bei Garagen und Nebengebäuden auch ein Flachdach zulässig. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter herausgestellt und die Harmonie des Siedlungsbildes gewahrt werden.

Zu 2) Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich schaffen häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigt das ortstypische Siedlungsbild und trägt zu einem wohlgefalligen Gesamteindruck bei.

11 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung besteht bereits. Planbedingte zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

An der Nordgrenze des geplanten WA verläuft der verrohrte Bokeler Bach. Diesem soll das von den befestigten Flächen des Plangebietes ablaufende Oberflächenwasser zugeführt werden. Der verrohrte Bokeler Bach wird ferner von der geplanten privaten Verkehrsfläche gequert. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Die vorgesehene Straßenraumgestaltung sowie der Straßenbreite der privaten Verkehrsfläche genügen dem Raumbedarf von Müllfahrzeugen nicht. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 20 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter daher an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

12 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu berücksichtigen. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die abhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Ergänzend werden unabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung vorgehalten. Notwendige Ausstattungen der abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

13 Bodenfunde

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler bisher nicht bekannt geworden bzw. zu Tage getreten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.988 m ²	86 %
Private Verkehrsfläche	323 m ²	14 %
Fläche insgesamt	2.311 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA:

1.988 m ² x GRZ 0,4	=	795 m ² max. zul. Grundfläche
1.988 m ² x GFZ 0,6	=	1.993 m ² max. zul. Geschossfläche

15 Stellplatznachweis

Bei der künftigen Bebauung des Plangebietes sind auf der privaten Grundstücksfläche entsprechend den Vorgaben der NBauO die erforderlichen Stellplatzflächen einzurichten. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplatzflächen ergibt sich nicht.

16 Erschließungskosten und Finanzierung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die innere Erschließung soll über neue private Verkehrsflächen erfolgen.

Sonstige zusätzliche öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden ebenfalls nicht erforderlich. Für die Stadt Bersenbrück entstehen daher keine Erschließungskosten.

17 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und insgesamt keine Probleme zu erwarten sind, kann auf offizielle bodenordnende Maßnahmen verzichtet werden.

18 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes in der Zeit vom **06.02.2018** bis einschließlich **07.03.2018** öffentlich ausgelegt.