**ENDFASSUNG - ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 107 A
## „WOLTRUPER WIESEN III A“
## DER STADT BERSENBRÜCK

LANDKREIS OSNABRÜCK

**- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -**

DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

**BEARBEITET DURCH:** **STAND: 21.03.2018**


**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**
SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

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

# Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1 | Planungsrechtliche Hinweise | 3 |
| 2 | Planungsanlass | 3 |
| 3 | Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum | 3 |
| 3.1 | Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung | 3 |
| 3.2 | Bauleitplanerische Gesichtspunkte | 5 |
| 3.3 | Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen | 6 |
| 4 | Plangebiet „Woltruper Wiesen III A“ | 7 |
| 4.1 | Lage und Größe des Plangebietes | 7 |
| 4.2 | Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben | 9 |
| 4.3 | Fachgesetze | 9 |
| 4.4 | Fachplanungen | 10 |
| 4.5 | Bestand | 11 |
| 4.6 | Standortbegründung | 11 |
| 4.7 | Planungsabsicht | 12 |
| 4.7.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.7.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 4.7.3 | Verkehrserschließung | 13 |
| 4.8 | Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange | 13 |
| 4.9 | Erläuterung der Textlichen Festsetzungen | 17 |
| 4.9.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 18 |
| 4.9.2 | Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) | 20 |
| 4.10 | Ver- und Entsorgung | 20 |
| 4.11 | Brandschutz | 21 |
| 4.12 | Belange des Denkmalschutzes | 21 |
| 4.13 | Flächenbilanz | 21 |
| 4.14 | Stellplatznachweis | 22 |
| 4.15 | Erschließungskosten und Finanzierung | 22 |
| 4.16 | Bodenordnung | 22 |
| 5 | Auslegungsvermerk | 22 |

## 1 Planungsrechtliche Hinweise

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) greift in den B-Plan Nr. 107 „Woltruper Wiesen III“ ein. Der B-Plan Nr. 107 ist aufgrund eines Normenkontrollverfahrens einstweilen außer Vollzug gesetzt. Unabhängig davon, wird mit dem Inkrafttreten des B-Plans Nr. 107 A der Bebauungsplan Nr. 107, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, aufgehoben.

Im Vergleich zum B-Plan Nr. 107 wurde der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 107 A so verkleinert, dass das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Hase nicht mehr überlagert wird.

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

## 2 Planungsanlass

Die Stadt Bersenbrück hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 A „Woltruper Wiesen III A“ beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Bersenbrück zu sichern und zu entwickeln. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

## 3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

### 3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

> „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]
>
> Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um
>
> - insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
> - die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
> - die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
> - die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
> - die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie

- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“[1]

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Bersenbrück dem Ländlichen Raum zugeordnet.

Trotz gemeindespezifischer Unterschiede lassen sich als grundlegende Probleme ländlicher Räume nennen:
- sehr geringe Einwohnerdichte,
- hohe strukturelle Arbeitslosigkeit,
- geringer Anteil an qualifizierten Arbeitsplätzen,
- Entleerungstendenzen aufgrund von Abwanderungsprozessen,
- Notwendigkeit zum Aufbau neuer Erwerbszweige,
- geringe Nachfrage- und Entwicklungspotentiale im Wohnungsbau und Gewerbe,
- vielfach nur unzureichend genutzte Entwicklungspotentiale, besonders im Fremdenverkehrsbereich,
- Leerstand, Funktionsverlust und schlechter baulicher Zustand, vor allem bei landwirtschaftlichen Gebäuden,
- Nutzungsbrachen ehemals landwirtschaftlicher Flächen,
- wertvolle, vielfach geschützte Naturraumpotentiale,
- Engpässe, insbesondere in den kleinen Siedlungseinheiten bei öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen,
- unbefriedigende verkehrliche Erschließung, vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- begrenzte Handlungsfähigkeit der Kommunen aufgrund geringer personeller und finanzieller Ressourcen oder struktureller Schwächen der örtlichen Wirtschaft,
- niedriges Einkommens- und Vermögensniveau der privaten Haushalte,
- Kapitalschwäche der Unternehmen.[2]

Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

> „Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“[3]

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Samtgemeinde Bersenbrück nicht getroffen.

Die Stadt Bersenbrück ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Stadt Bersenbrück geleistet.

[1] Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 200/2012, Kapitel 1.1, S. 5
[2] vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Strategien für strukturschwache ländliche Räume“, Bonn/Berlin 1997, S.5
[3] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

### 3.2 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 Ordnens. 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).“[4]

### 3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Der Bebauungsplan basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Stadtgebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Stadt mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Stadtgebiet als Gesamtheit und sind als **übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien** zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Stadtgebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordnens flächen- und raumfunktional gegliedert.

Allgemein wird eine insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzung angestrebt. Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

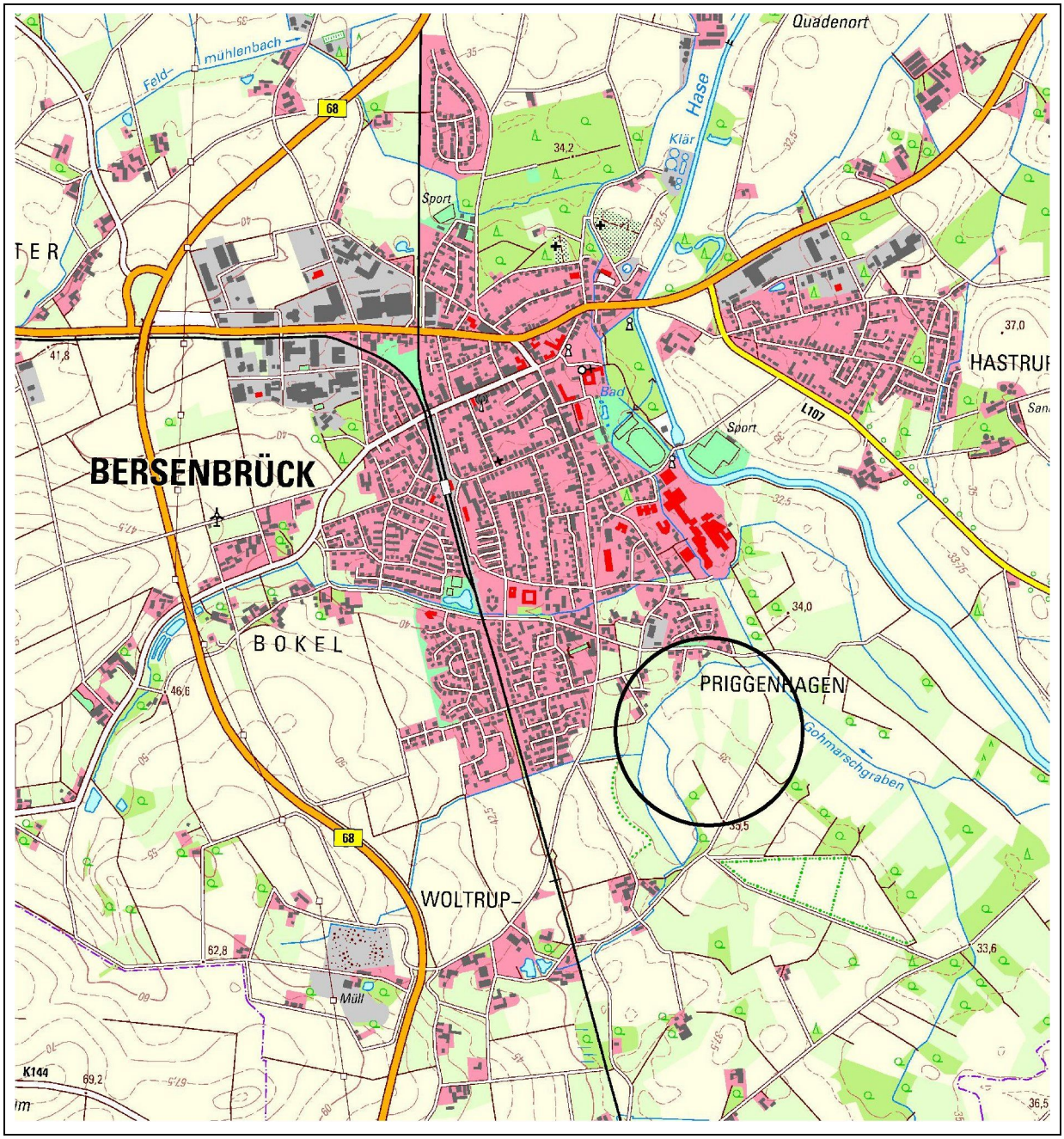
- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

[4] Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

# 4 Plangebiet „Woltruper Wiesen III A“

## 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

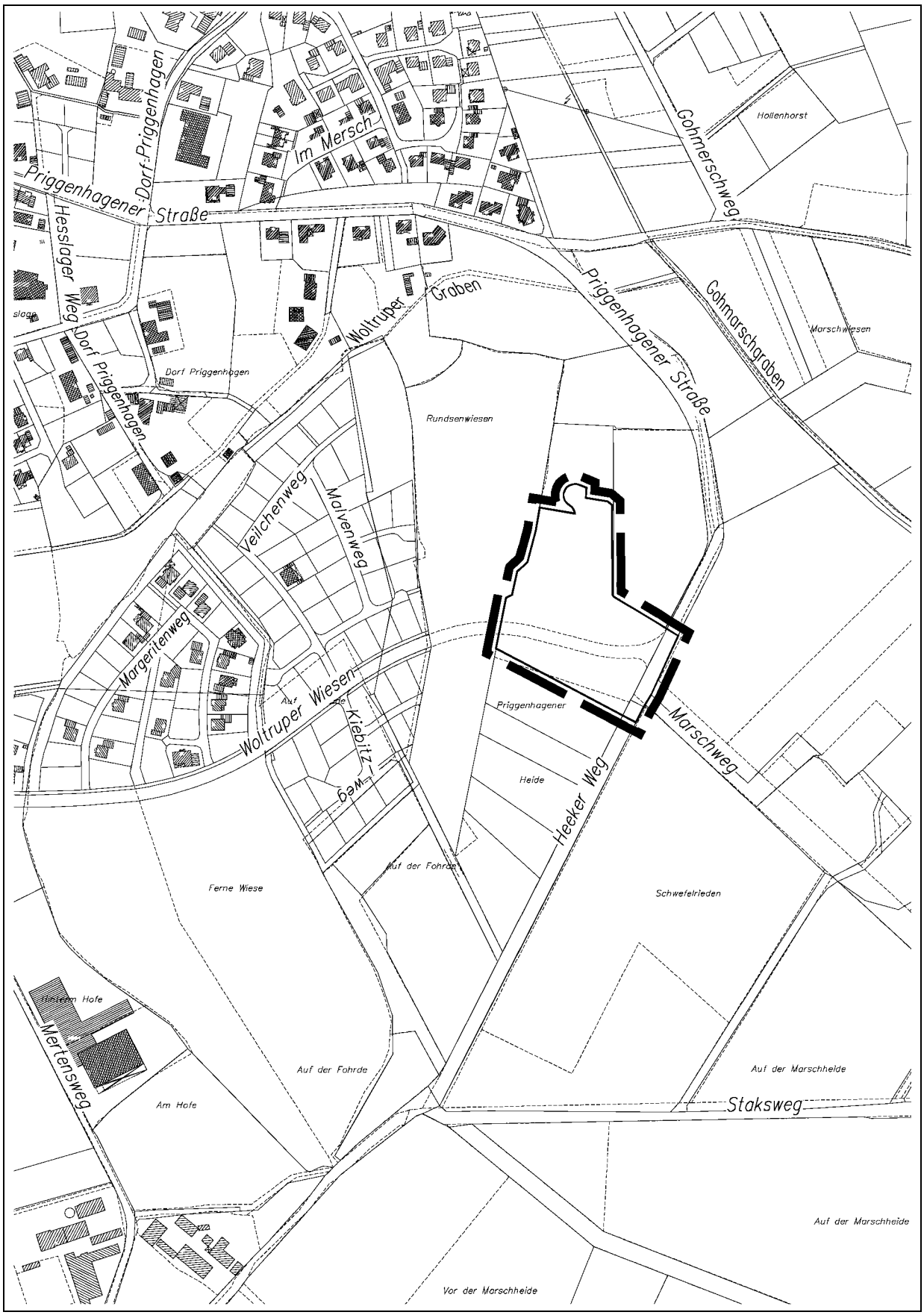
Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am Südostrand der engeren Ortslage Bersenbrücks, südlich der Priggenhagener Straße und westlich des Heeker Weges. Der Heeker Weg liegt abschnittsweise innerhalb des Plangebietes,




0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

| Stadt Bersenbrück | B-Plan Nr. 107 A | Übersichtskarte | M. 1 : 25.000 |
|---|---|---|---|




0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, Katasteramt Osnabrück

Stadt Bersenbrück B-Plan Nr. 107 A Plangebiet M. 1 : 5.000

## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

## 4.3 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 Schutzgebietsystems 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.
Die am nächsten liegenden NATURA 2000 Gebiete sind

- das FFH-Gebiet „Bäche im Artland“ (NI-Nr. 53), welches einen Abstand von mindestens rund 7 km zum Plangebiet aufweist sowie
- das EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ (NI-Nr. V17) mit einem Abstand von etwa 4,5 km.

Erhebliche Beeinträchtigungen der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete sind auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz
Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der Bebauungsplan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung abschließend zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.
Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna
Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG 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.“

Eine Artenschutzprüfung (Bio-Consult, Oktober 2017) wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse werden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.5.4 des Umweltberichtes).

Immissionsschutz
Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. DIN 18005, 16. BImSchV) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurden zur vorliegenden Planung Immissionsbeurteilungen auf Basis der RLS-90 erstellt. Die Beurteilung potentieller landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen erfolgte u.a. auf Basis von aktuellen Bewertungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus
Im Plangebiet liegt eine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gem. § 22 Abs. 3 geschützte Wallhecke.
Innerhalb bzw. am Rande des Plangebietes liegen zudem Feldhecken, entlang des Heeker Weges wächst eine Baumreihe, von der jedoch nur ein Baum innerhalb des Plangebietes stockt. Diese sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998. Die Wallhecke wird vollständig und die Feldhecken werden teilweise erhalten. Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.
Abweichend vom bisherigen Bebauungskonzept des einstweilen außer Vollzug gesetzten B-Plans Nr. 107 wurde der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 107 A so abgegrenzt, dass er vollständig außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hase liegt.
Das Plangebiet liegt jedoch teilweise innerhalb des HQextrem-Bereichs der Hase gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN 2013). Die HQextrem-Bereiche kennzeichnen Flächen, die bei einem seltenen Hochwasserereignis (hier ein 200jährliches Ereignis) überschwemmt werden könnten. Sie sollen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB seit dem 05.01.2018 in B-Plänen nachrichtlich übernommen werden. In HQextrem-Bereichen sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen (siehe § 78b WHG).

### 4.4 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Das RROP des Landkreises Osnabrück (2004) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung als „weiße Fläche“ dar. Im Zuge der Priggenhagener Straße und des Heeker Weges verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Die Stadt Bersenbrück ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Östlich des Plangebietes liegen Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaft, für Erholung sowie für die Landwirtschaft.

Landschaftsrahmenplan (LRP)
Der LRP des Landkreises Osnabrück (1993) stuft in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) das Plangebiet als schutzwürdig ein für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet.

Landschaftsplan (LP)

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

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan
Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wohnstandortes „Wohnpark Woltruper Wiesen“. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen bereits überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Im FNP sind zudem die geplanten Grünzüge, vorhandene Gewässer sowie die neu geplante Haupterschließungsstraße dargestellt worden. Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 107 A wird damit aus dem gültigen FNP der Samtgemeinde Bersenbrück entwickelt.
Für das Gebiet besteht bereits der B-Plan Nr. 107 „Woltruper Wiesen III“, der jedoch aufgrund einer Normenkontrollklage einstweilen außer Vollzug gesetzt worden ist. Unabhängig davon, wird mit dem Inkrafttreten des B-Plans Nr. 107 A der Bebauungsplan Nr. 107, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
Westlich des Plangebietes befindet sich der B-Plan Nr. 113 „Woltruper Wiesen IV“ der Stadt Bersenbrück.

Sonstige Fachplanungen
Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

### 4.5 Bestand

Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zudem bestehen im Plangebiet u.a. Verkehrsflächen, naturnahe Gehölzbestände und Einzelbäume. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 4.6 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.
Die Stadt Bersenbrück hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.
Die Ausweisung des neuen Wohngebietes erfolgte nach langem Abwägen. Wunsch der Stadt Bersenbrück ist die Sicherung und angemessene Fortentwicklung des Wohn-, Erholungs- und Arbeitsstandortes Bersenbrück. Durch die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Bramscher Straße und die Priggenhagener Straße, die nahräumliche Lage zu vorhandenen Siedlungsbereichen mit Wohnbauschwerpunkt, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.
Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

- Der Bereich liegt nahräumlich zu bestehenden Siedlungsbereichen und ergänzt, zusammen mit dem B-Plan Nr. 113, sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Stadt und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- 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. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).
- Die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Stadt Bersenbrück keine besser geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

## 4.7 Planungsabsicht

### 4.7.1 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 Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

### 4.7.2 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. Entsprechend des Bebauungskonzeptes werden ferner lediglich Einzelhäuser 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 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5. Diese Vorgaben liegen unterhalb der maximal zulässigen Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Angesichts des Bebauungskonzeptes (offene und aufgelockerte Bauweise, Einzelhäuser usw.) wird durch die Grundflächenzahl von 0,3 die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB) beachtet.

### 4.7.3 Verkehrserschließung

Die Haupt-Verkehrserschließung erfolgt aus Westen von der Bramscher Straße aus über die bereits tlw. erstellte neue Sammelstraße „Woltruper Wiesen“. Diese Sammelstraße wird im Plangebiet nach Osten mit Anschluss an den Heeker Weg fortgesetzt. Von dem neuen Teilstück der Sammelstraße zweigen die eigentlichen Erschließungsstraßen ab.
Die Sammelstraße soll anbaufrei im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bleiben, d.h., von dieser Straße erfolgt keine direkte Erschließung der privaten Baugrundstücke. Die direkte Andienung erfolgt über die geplanten 7 m breiten verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und tlw. über den Heeker Weg.
Die geplante Sammelstraße sowie die Erschließungsstraßen und die Wendeanlage wurde in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ dimensioniert. Durch den beabsichtigten verkehrberuhigten Ausbau der Erschließungsstraßen sollen multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können.
In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wurden, wo zur Freihaltung von Sichtbeziehungen notwendig, die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt.
Im vorliegenden Plangebiet werden ca. 14 Wohngebäude mit rd. 21 Wohneinheiten entstehen. Daher ist mit ca. 32 zusätzlichen Pkw zu rechnen. Die damit einhergehenden ca. 128 zusätzlichen Kfz-Bewegungen in 24 h werden nicht zu erheblichen Störungen in angrenzenden Siedlungsbereichen führen. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden auch die Stadtstraßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind.

### 4.8 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen Überlegungen zur Ausweisung von Baugebieten in der Stadt Bersenbrück spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist aufgrund der angrenzenden Straßen und der landwirtschaftlichen Nutzung mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm) zu rechnen.
Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde im Rahmen des vorliegenden B-Planes Nr. 107 entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen.
Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu berücksichtigen sind:

| Schutzgut | Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Mensch** | **Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase** | |
| | ○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm | •• |
| | ○ Hochwasserrisiko HQextrem, Gefährdung von Leben u. Gesundheit, Gefahr von Sachschäden | •• |
| **Boden** | **Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase** | |
| | ○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc. | •• |
| | ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung | •• |
| | ○ Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung | •• (positiv) |
| | **Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase** | |
| | ○ Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung | •• (positiv) |
| **Fläche** | **Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase** | |
| | ○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen | •• |
| | **Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase** | |
| | ○ Schaffung von Wohnraum entsprechend aktueller Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit erheblicher Bodenwertsteigerung | •• (positiv) |
| **Wasser** | **Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase** | |
| | ○ Verrohrung von Grabenabschnitten im Straßenseitenraum | •• |
| | ○ Verlust von Grabenabschnitten | •• |
| | **Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase** | |
| | ○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung | •• |
| | ○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate | •• |
| **Luft u. Klima** | **Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase** | |
| | ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung | •• |
| | **Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase** | |
| | ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung | •• |
| **Pflanzen u. Tiere** | **Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase** | |
| | ○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere | •• |
| | ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen | •• |
| | ○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten | •• |
| | ○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (insbesondere der Vogelarten Gartenrotschwanz und Baumpieper) | •• |

| | | |
|---|---|---|
| | ○ Verschiebung im Artenspektrum durch Nutzungsänderung | •• |
| | **Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase** | |
| | ○ Verschiebung im Artenspektrum durch Nutzungsänderung | •• |
| **Landschaft** | **Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase** | |
| | ○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes | •• |
| | ○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente (insbesondere Wall- und Feldhecken) | •• |

**Bewertung:** ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass jedoch überwiegend nur Auswirkungen mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten sind. Das vorhandene Konfliktpotential zwischen den o.g. Schutzgütern und der geplanten Wohnbaunutzung kann vermieden bzw. durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Bei der vorliegenden Planung werden von der Stadt Bersenbrück die nachfolgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen.

| **Schutzgut Mensch** |
|---|
| Verkehrsimmissionen Sammelstraße „Woltruper Wiesen“<br>Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrslärmberechnung wurden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Zu den Lärmpegelbereichen wurden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen.<br>Sofern die im Bebauungsplan textlich festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, können die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen so bewältigt werden, dass keine unzulässigen Störwirkungen zu erwarten sind (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Betriebsphase).<br>Erholungsnutzung<br>Es erfolgt eine deutliche Verminderung der Beeinträchtigungen durch den Erhalt gliedernder Landschaftselemente sowie durch die Neuanlage von privaten Grünflächen (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Betriebsphase).<br>Hochwasserrisiko HQextrem<br>Zur Minimierung des Hochwasserrisikos wird das Geländeniveau im Plangebiet auf mind. 33,70 m ü. NHN festgesetzt. Es liegt damit rd. 0,19 m über der Wasserspiegelhöhe des HQextrem (33,51 m ü. NHN). Ergänzend hierzu wird im B-Plan darauf hingewiesen, dass Gebäudeteile, die unterhalb dieser Mindesthöhe liegen würden (z. B. Keller), zum vorbeugenden Schutz von Leben, Gesundheit und Sachgütern entweder ganz entfallen oder aber hochwassersicher hergestellt werden sollten. Die Verantwortung liegt diesbezüglich beim Bauherrn. |
| **Schutzgut Boden und Fläche** |
| Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird auf 30 % begrenzt und von der Anwendung „ökologischer“ Bauweisen abhängig gemacht (z. B. wasserdurchlässige Stellplatz- und Wegebefestigung).<br>Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen können Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert werden. Durch die beiden Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase). Im Bebauungsplan erfolgt zudem eine Festsetzung, wie mit archäologischen Funden zu verfahren ist. (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).<br>Erhalt wertvoller Biotopstrukturen (-flächen), kompakte Bebauung und Minimierung der Straßenbreiten, bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase). |
| **Schutzgut Wasser** |
| Durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich im Vergleich zu einer möglichen Bebauung dort keine Belastungen der Grundwasserneubildungsrate, zudem können in diesen Flächen ggf. Teile der be- |

| |
|---|
| stehenden Gräben erhalten werden.<br>Nach der Wasserwirtschaftlichen Stellungnahme ist aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Darum soll das im Plangebiet anfallende, unschädlich belastete Oberflächenwasser über die neue Regenwasserkanalisation im Heeker Weg in das vorhandene, ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken (RRB) Priggenhagen, nordöstlich des Plangebietes, eingeleitet werden.<br>Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende und neu geplante Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden. Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut während der Betriebsphase damit vermieden werden. Details sind der Wasserwirtschaftlichen Stellungnahme zu entnehmen, diese ist Anlage des Umweltberichts.<br>Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist. |
| **Schutzgut Klima / Luft** |
| Es erfolgt ein teilweiser Erhalt von Gehölzstrukturen innerhalb von ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Vergleich zu einer möglichen Bebauung eine erhebliche Verminderung der Belastungen des lokalen Stadtklimas bewirken. Zudem sind private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase). |
| **Schutzgut Pflanzen und Tiere** |
| Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird der überwiegende Teil der schutzwürdigen Lebensräume des Plangebietes zur Erhaltung festgesetzt (insbesondere verschiedene Abschnitte der Feld- und Wallhecken). Dazu werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme A und B) ausgewiesen. Durch geeignete Maßnahmen sollen diese Lebensräume erhalten und zum Teil aufgewertet werden.<br>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung insbesondere europarechtlich geschützter Tierarten werden geeignete Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (u. a. Vögel und Fledermäuse betreffend). Zudem erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase). Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich weitgehend vermieden werden. Lediglich für zwei im Untersuchungsraum brütende Vogelarten, Gartenrotschwanz und Baumpieper, werden CEF-Maßnahmen vorgesehen. |
| **Schutzgut Landschaft** |
| Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft wird ein großer Teil der Gehölzbestände und der Gräben erhalten und als Flächen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typen **A** und **B** ausgewiesen. Zusammen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindungen für die neuen Baugrundstücke und Verkehrsflächen kann insgesamt eine sehr gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden. (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Betriebsphase).<br>Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung können die zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes und des Erholungsraumes insgesamt minimiert werden. (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase). |
| **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** |
| Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen. Zudem erfolgt der Hinweis im B-Plan, dass auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase). |

Die Stadt Bersenbrück ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Wohngebiet unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wohnstandortes Bersenbrück benötigt wird, und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen werden.
Die Stadt ist bestrebt, die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich, innerhalb des Planbereiches auszugleichen.
Da der vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt jedoch nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen ist, hat sich die Stadt im Rahmen der Abwägung dazu entschieden, dass das sogenannte Kompensationsdefizit auf geeigneten externen Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen werden soll.

Die Stadt Bersenbrück plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 107 A vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Für den **naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf** in Höhe von **8.887 Werteinheiten** und die zusätzlichen **artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen** werden folgende Ausgleichsflächen bereitgestellt:

| Flurstück | Flur | Gemarkung | Gemeinde | Gesamtgröße |
|---|---|---|---|---|
| 320 | 4 | Woltrup-Wehbergen | Stadt Bersenbrück | 9.313 m² |
| 322 | 4 | Woltrup-Wehbergen | Stadt Bersenbrück | 4.359 m² |
| 324 | 4 | Woltrup-Wehbergen | Stadt Bersenbrück | 15.170 m² |
| **Summe:** | | | | **28.842 m²** |

Die ca. 2,9 ha große Fläche liegt östlich des Heeker Weges, zwischen dem Staksweg im Süden und dem Gohmarschgraben im Norden, rund 500 m südöstlich des B-Plans Nr. 107 A. Die Fläche liegt ferner innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Hase. Eine Funktionsbeeinträchtigung des ÜSG ist jedoch insgesamt nicht zu erwarten. Geplant wird u.a. eine extensive Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit ergänzender Anlage zweier naturnaher Kleingewässer und Anlage einer Streuobstwiese.

Als **artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)** sind für den Gartenrotschwanz auf der vorstehend beschriebenen Kompensationsfläche vor Baubeginn des B-Plans Nr. 107 A drei geeignete Nisthilfen vorgesehen. Ferner wird durch die auf der Kompensationsfläche vorgesehenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auch ein Ersatz für zwei betroffene Baumpieperreviere geschaffen. Zudem werden die Lebensraumpotenziale für die Arten Grünspecht und Star sowie weitere Arten erheblich verbessert.

Die durch den B-Plan Nr. 107 A vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

> „Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung ist.

## 4.9 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städte- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und berücksichtigen damit u.a. das Orts- und Landschaftsbild sowie Immissionsschutzbelange.

### 4.9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Der vorliegende Bebauungsplan überlagert teilweise den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 107 „Woltruper Wiesen III“ der Stadt Bersenbrück. Der B-Plan Nr. 107 ist aufgrund eines Normenkontrollverfahrens einstweilen außer Vollzug gesetzt. Unabhängig davon, wird mit dem Inkrafttreten des B-Plans Nr. 107 A der Bebauungsplan Nr. 107, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, aufgehoben. Es gelten dort künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 A. Damit dient die textliche Festsetzung Nr. 1 der Information und Rechtsklarheit.

Zu 2) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnung und des Umweltberichtes berücksichtigt und die darin empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 3) Die Festsetzung des Geländeniveaus im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. der Endausbauhöhen der Straßen auf mind. 33,70 m ü. NHN erfolgt aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes. Hierdurch wird gewährleistet, dass die wesentlichen Hochbauvorhaben rd. 0,43 m über dem vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hase (HQ100, 33,27 m ü. NHN) und rd. 0,19 m über dem HQextrem der Hase (33,51 m ü. NHN) liegen werden. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit kann daher weitestgehend ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Sachschäden.
Ergänzend hierzu wird darauf hingewiesen, dass Gebäudeteile, die unterhalb dieser Mindesthöhe liegen würden (z. B. Keller), zum vorbeugenden Schutz von Leben, Gesundheit und Sachgütern entweder ganz entfallen oder aber hochwassersicher hergestellt werden sollten. Die Verantwortung liegt diesbezüglich beim Bauherrn.

Zu 4) Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 0,50 m über der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und das damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Zu 5) Durch die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,0 m bzw. 8,0 m (Pultdach), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 6) 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 7) 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 Baukörper-dimensionierungen durch eine entsprechende abweichende Bauweise auf maximal 25,0 m begrenzt.

Zu 8) Die Festsetzung, dass separate Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländliche 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 9) 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 späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 39% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 10) Die geplante Sammelstraße „Wolturper Wiesen“ soll insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit anbaufrei im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bleiben, d.h., von diesen Straßen soll keine direkte Erschließung der privaten Baugrundstücke erfolgen. Die direkte Andienung wird über die geplanten 7 m, tlw. 5 m breiten verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen gesichert. Die textliche Festsetzung dient zur Klarstellung dieser Planungsabsicht bzw. des Sachverhalts.

Zu 11 bis 18) Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz, dem Schutz und der Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen sowie der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah 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 des Umweltberichtes verwendet werden. 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.
Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

Zu 19) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet, um die Refinanzierung der von der Stadt Bersenbrück geleisteten bzw. zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Geplant ist u.a. ein Teilausgleich auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes (z.B. Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern). Darüber hinaus sind weitere Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 8.887 Werteinheiten sowie vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebietes auf geeigneten externen Flächen vorgesehen.
Die Umlegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB“.

### 4.9.2 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 Gesamteindruckes 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 wohlgefälligen Gesamteindruck bei.

Zu 3) Die unmittelbar an die neu geplante Sammelstraße grenzenden Grundstücke sollen insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aus Gründen einer möglichst landschaftsgerechten Gestaltung zu den genannten Straßen einen abschirmenden lückenlosen Pflanzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen erhalten. Die textliche Festsetzung dient zur Absicherung dieser Planungsabsicht.

## 4.10 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrsandienung kann sichergestellt werden. Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sollen die jeweiligen Versorgungsträger benachrichtigt werden.
Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere geeignete Anbieter.
Die Trinkwasserversorgung sowie die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasserverbandes Bersenbrück.
Nach der Wasserwirtschaftlichen Stellungnahme[5] ist aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Darum soll das im Plangebiet anfallende, unschädlich belastete Oberflächenwasser über die neue Regenwasserkanalisation im Heeker Weg in das vorhandene, ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken (RRB) Priggenhagen, nordöstlich des Plangebietes, eingeleitet werden.

[5] Ingenieurbüro Tovar: „WV Bersenbrück und Stadt Bersenbrück, Wasserwirtschaftliche Stellungnahme B-Plan Nr. 107 A „Woltruper Wiesen III A“, Osnabrück, 05.10.2017

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sollen dabei grundsätzlich beachtet werden, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.
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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner von Straßen ohne Wendeplätze mit einem Mindestdurchmesser von 20 m ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

### 4.11 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die abhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend unabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet. Die Samtgemeinde Bersenbrück wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

### 4.12 Belange des Denkmalschutzes

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 - 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. 0541/323-277 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.

### 4.13 Flächenbilanz

| **Nutzungsart** | **Größe** | | **Anteil** | |
|---|---|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA): | 10.597 | m² | 59,97 | % |
| Straßenverkehrsflächen „Heeker Weg“ | 1.112 | m² | 6,29 | % |
| Straßenverkehrsflächen, Sammelstraße „Woltruper Wiesen“ | 1.703 | m² | 9,64 | % |
| Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen | 1.682 | m² | 9,52 | % |
| Straßenbegleitgrün / -entwässerung, Sammelstraße | 866 | m² | 4,90 | % |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat | 475 | m² | 2,69 | % |
| Flächen für Boden, Natur und Landschaft **Typ A**: Erhalt und Entwicklung vorhandener Feldhecke, Biotopverbund | 280 | m² | 1,58 | % |
| Flächen für Boden, Natur und Landschaft **Typ B**: Erhalt und Entwicklung vorhandener Wallhecke, Biotopverbund | 956 | m² | 5,41 | % |
| **Fläche insgesamt** | **17.671** | m² | **100** | % |

| **Städtebauliche Werte** | **WA:** | |
|---|---|---|
| 10.597 m² x GRZ 0,3 | = | 3.179 m² max. zul. Grundfläche |
| 10.597 m² x GFZ 0,5 | = | 5.299 m² max. zul. Geschossfläche |

### 4.14 Stellplatznachweis

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RASt 06) wird empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entstehen werden voraussichtlich rd. 14 neue Gebäude mit insgesamt ca. 21 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 5 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden sollten. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.
Darüber hinaus gehende, für die künftigen baulichen Anlagen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

### 4.15 Erschließungskosten und Finanzierung

| | | |
|---|---|---|
| Straßenausbau Heeker Weg ca. | 50.000,00 | EUR |
| Straßenbau Sammelstraße ca. | 155.000,00 | EUR |
| Straßenbau Straßenbegleitgrün etc. ca. | 35.000,00 | EUR |
| Straßenbau Erschließungsstraßen ca. | 153.000,00 | EUR |
| Kanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca. | 115.000,00 | EUR |
| Wasserversorgung (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca. | 25.000,00 | EUR |
| insgesamt: | 533.000,00 | EUR |

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Stadt Bersenbrück erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück, der Stadt entstehen hierfür keine Kosten.
Außerhalb des Plangebietes sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit anteilig gemäß der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB“ nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.

### 4.16 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und insgesamt keine Probleme zu erwarten sind, kann auf offizielle bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

## 5 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 ausgelegen.