

B E G R Ü N D U N G

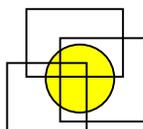
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 118
„INNENENTWICKLUNG BRAMSCHER STRASSE /
BAHNHOFSTRASSE“
DER STADT BERSENBRÜCK
LANDKREIS OSNABRÜCK

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: 02.09.2020



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 4
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 4
4	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen 5
5	Lage und Größe des Plangebietes 6
6	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 8
6.1	Fachgesetze 8
6.2	Fachplanungen 9
7	Bestand 10
8	Standortbegründung 10
9	Planungsabsicht 11
9.1	Art der baulichen Nutzung 11
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche 12
9.3	Verkehrerschließung 12
10	Umweltbelange 13
10.1	Umweltauswirkungsbewertung 13
10.1.1	Zusammenfassende Bestandsbeurteilung 13
10.1.2	Verkehrslärberechnung 15
10.1.3	Umgang mit Altlasten 18
10.1.4	Sonstige Immissionen 18
10.1.5	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung 18
10.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 24
10.3	Abwägung der Umweltbelange 25
11	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 26
11.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 26
11.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 28
12	Ver- und Entsorgung 28
13	Brandschutz 28
14	Bodenfunde 28
15	Flächenbilanz 29
16	Stellplatznachweis 29
17	Erschließungskosten und Finanzierung 29
18	Bodenordnung 29
19	Auslegungsvermerk 30

1 Planungsrechtliche Hinweise

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 118 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 21 „Bramscher Straße“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 118 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 21 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

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. 118 gegeben ist.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Stadt Bersenbrück, innerhalb 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 (Innenbereich nach § 34 BauGB) und tlw. innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans liegenden Flächen, mit dem Ziel, den Wohn- und Arbeitsstandort Bersenbrück zu stärken und u.a. 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 (FNP) abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP 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.

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.

2 Planungsanlass

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten 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.

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 und wohnverträgliches Gewerbe entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- 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 bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen 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 Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den Belangen der städtebaulichen Fortentwicklung von Ortsteilen wird in der vorliegenden Planung ein besonderes Gewicht eingeräumt.

4 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.

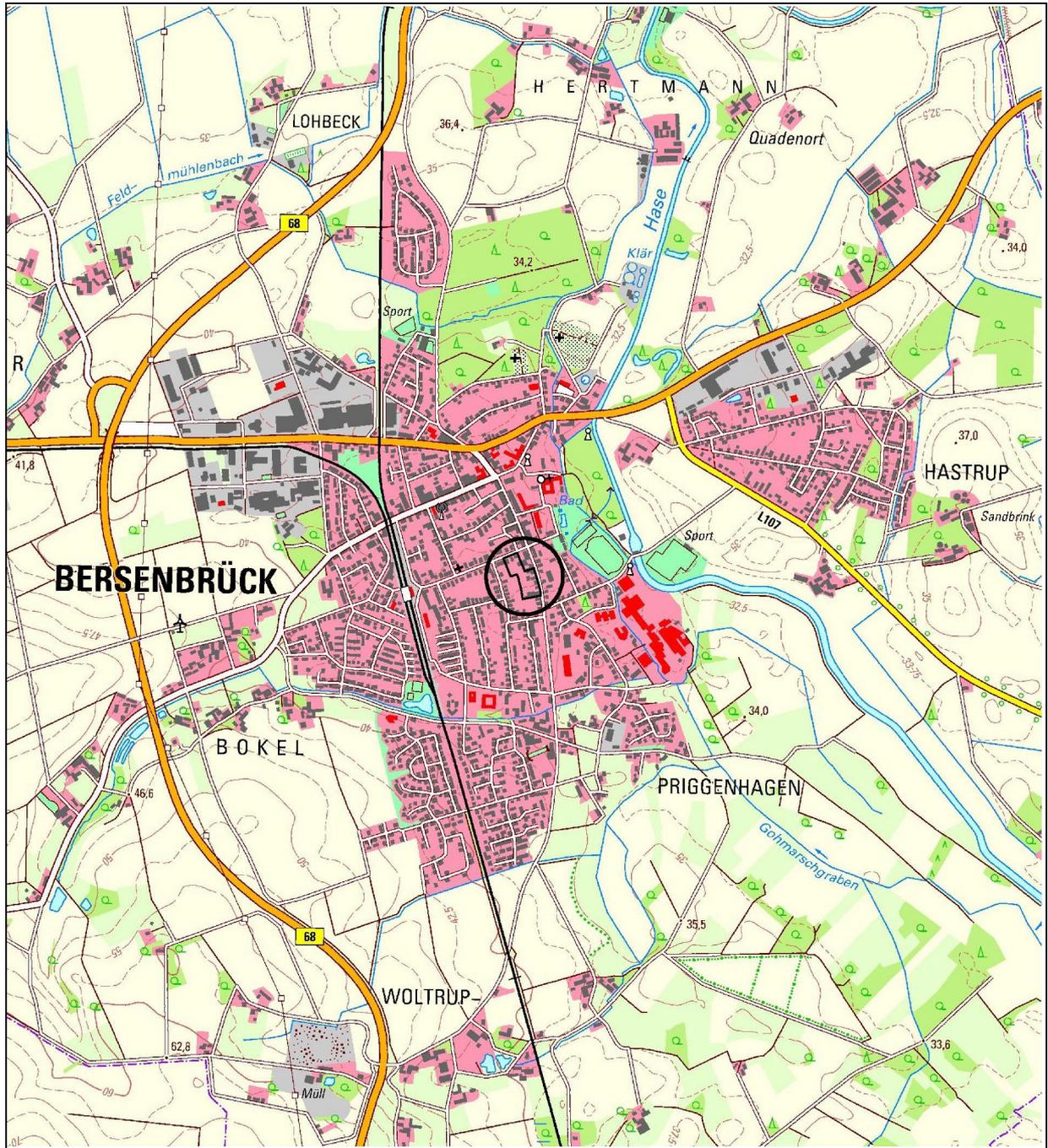
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Stadtgebiet als Gesamtheit und sind als **übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien** zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Stadtgebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen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

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

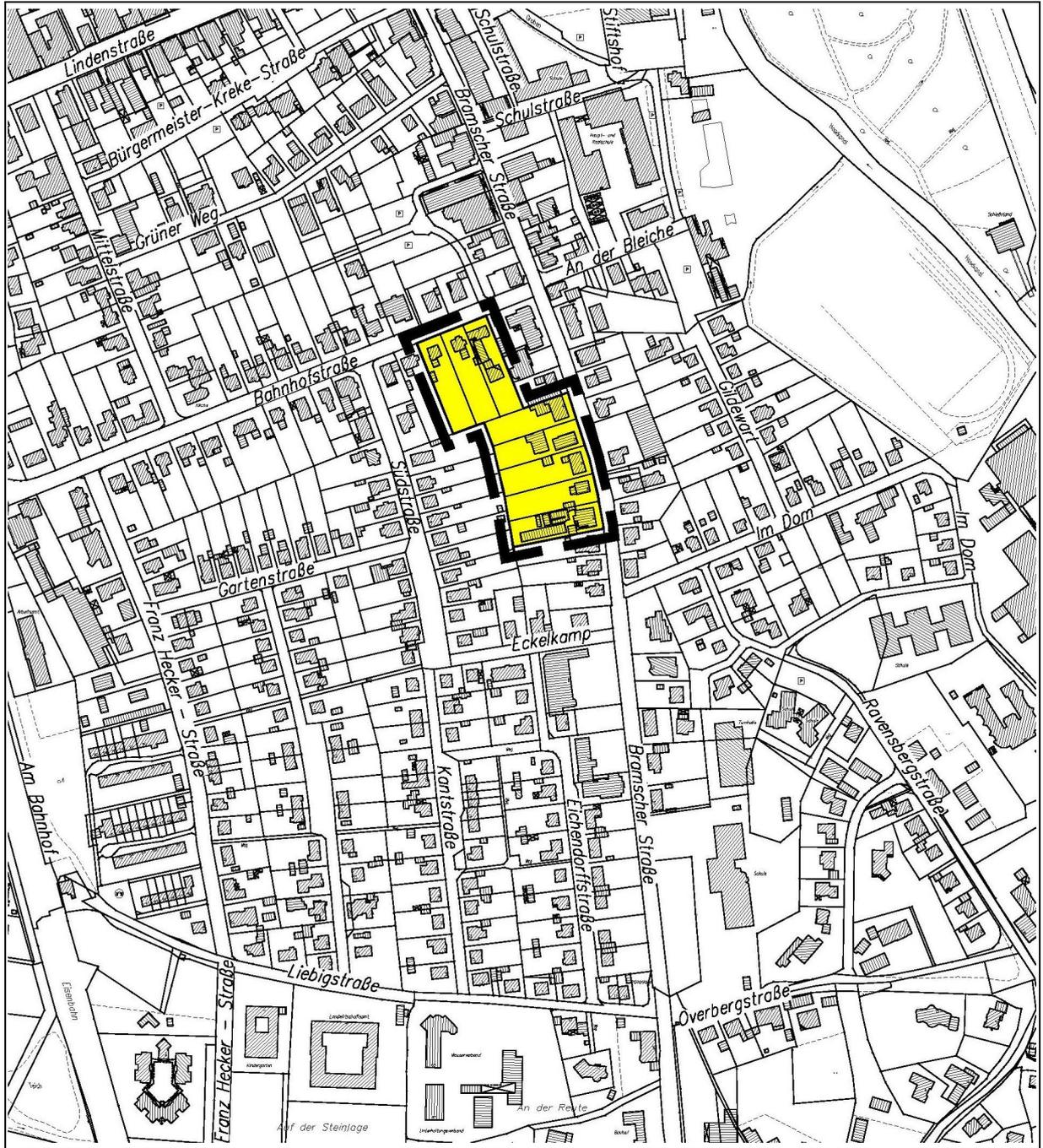
- Ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

5 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,26 ha große Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Bramscher Straße und unmittelbar südlich der Bahnhofstraße. In einem Abstand von ca. 40 m westlich verläuft die Südstraße.



0 250 500 750 1000 1250 m Original: Topographische Karte M 1:25.000
Stadt Bersenbrück Bebauungsplan Nr.118 Übersichtskarte M. 1 : 25.000



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, Katasteramt Osnabrück

Stadt Bersenbrück Bebauungsplan Nr. 118

Plangebiet

M. 1 : 5.000

6 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

6.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Die vorliegende Bauleitplanung ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für die 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.

Dabei sind sowohl die Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen, als auch zu prüfen, in welchem Umfang die Planungen Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde.

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.

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 Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt 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 Baugebiet 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.

Die durch Verkehrslärm von der Bramscher Straße und der Bahnhofstraße zu erwartenden Störungen innerhalb des Baugebietes wurden auf Basis der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt und beurteilt.

Im näheren Umfeld des Baugebietes liegen verschiedene Altstandorte des Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück. Die Flächen sind bereits bebaut. Eine fachgutachtliche Gefährdungsabschätzung liegt nach den Erkenntnissen der Stadt Bersenbrück bislang nur für den Altstandort KRIS-Nr. 74079100002 vor.

Mit erhöhten Gefahren für das Baugebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Baugebiet unterliegt ansonsten keinem besonderem Schutzstatus.

6.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP des Landkreises Osnabrück (2004) werden dem Baugebiet und seinem unmittelbaren Umfeld selbst keine Vorsorge- oder Vorrangfunktionen zugewiesen („weiße Fläche“). Gemäß der „Teilfortschreibung Einzelhandel 2010“ des RROP liegt das Baugebiet jedoch im Versorgungskern der Stadt Bersenbrück.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

LRP des Landkreises Osnabrück (1993) stellt das Baugebiet 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 (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet im bereits bebauten Bereich parallel zur Bramscher Straße als Mischgebiet (MI), der bereits bebaute Bereich parallel der Bahnhofstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bislang überwiegend noch nicht bebauten Flächen des Plangebiets sind im FNP als Grünfläche dargestellt.

Da vorliegend die bislang noch nicht bebauten im FNP als Grünfläche dargestellten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, weicht die vorliegende Planung von den Vorgaben des geltenden FNPs ab. Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der vorliegende Bebauungsplans (B-Plan) überlagert Teilflächen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 21 „Bramscher Straße“, nämlich die Flurstücke 60 und 61. Diese Flurstücke sind gemäß B-Plan Nr. 21 als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (II) in geschlossener Bauweise (g).

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 118 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 21 „Bramscher Straße“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 118 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 21 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Sonstige Fachplanungen

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

7 Bestand

Das Plangebiet ist in einer Bautiefe von ca. 40 m entlang der Gemeindestraßen bereits überwiegend mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als Gartenflächen genutzt.

8 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 bereits überwiegend bebauter 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 überwiegend als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers und ist bereits überwiegend bebaut.
- 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.

9 Planungsabsicht

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI):

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Bersenbrück sollen die bislang bereits gemischt genutzten bebauten Bereiche des Plangebietes auch weiterhin dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Dies wird durch die Festsetzung eines MI nach § 6 BauNVO sichergestellt. Die Festsetzung des MI gründet dabei auf folgenden Überlegungen:

- Die allgemein üblich gewordene Trennung von Arbeits- und Wohnstätten bedingt oftmals Verkehrsprobleme durch die zu überbrückenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätte. Außerdem hat die in Mischgebieten typische Vermischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe städtebauliche Vorteile gegenüber Monostrukturen. Einerseits wird die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nahversorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und Gütern gefördert, die andererseits mit einer Belebung der Orte bzw. Ortsteile einhergeht.
- Mit der Festsetzung von MI möchte die Stadt sich darüber hinaus die Option offen halten, auf heute nicht absehbare zukünftige demographische und wirtschaftliche Entwicklungen zu reagieren. Nach Rist ist die Festsetzung von MI dabei „nicht auf Bestandsgebiete beschränkt“, sondern die Stadt/Gemeinde kann sich bei Bedarf „im Rahmen ihres Planungsermessens auch für die Neufestsetzung solcher Gebiete entscheiden, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet gewahrt bleibt.“²

Die Stadt Bersenbrück hat sich im Rahmen ihrer nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes zukommenden Planungshoheit gezielt dazu entschlossen, im Bebauungsplan Nr. 95 ein Mischgebiet darzustellen. Diese planerische Entscheidung wurde auf der Basis umfangreicher Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt Bersenbrück getroffen. Die aufgeführten Standortkriterien sprechen eindeutig und nachvollziehbar für die Sinnhaftigkeit der Beibehaltung / Festsetzung eines MI am vorgesehenen Standort.

Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Stadt Bersenbrück die besonderen Möglichkeiten gemischter Bauflächen bzw. von Mischgebieten berücksichtigt. Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. So hat die mit der Festsetzung von Mischgebieten zu erreichende Nutzungsmischung *„gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Städte und deren Ortsteile bei.“* (vgl. Fickert/Fieseler, „BauNVO-Kommentar“, 9. Auflage, S.551).

Fickert/Fieseler zeigen jedoch auch auf, dass Mischgebiete aufgrund der Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe ein höheres Konfliktpotential enthalten, als Wohngebiete oder Gewerbegebiete (vgl. ebenda). Auch dieser Tatsache war sich die Stadt bei ihrer Entscheidung zur Festsetzung des MI bewusst.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

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

²vgl. Rist, Hansjörg: Baunutzungsverordnung 1990; Stuttgart, Berlin, Köln, 1990

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 zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Das **Mischgebiet (MI)** wird in zwei Teilbereiche (MI 1u.2) untergliedert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen berücksichtigen dabei die prägende Bestandsbebauung entlang der Bramscher Straße (MI1) und der Bahnhofstraße (MI2).

Für beide MI wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die offene Bauweise (o) festgesetzt. Im MI1 wird jedoch mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (III) und der die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit als das MI2 (II, GFZ 1,0).

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.

Auch das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** wird in zwei Teilbereiche (WA 1u.2) untergliedert. Das bereits bebaute WA1 erhält mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II) und der GFZ von 0,8 eine bestandsangepasste höher bauliche Ausnutzbarkeit als das noch nicht bebaute WA2 (I, GFZ 0,6).

Für beide WA wird eine GRZ von 0,4 sowie die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Damit sich die (zukünftigen) Wohngebäude auch weiterhin harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern, werden in beiden WA nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auch hier durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

9.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von den bestehenden Gemeindestraßen aus. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die Erschließung der hinterliegenden Nachverdichtungsflächen soll über die vorderen erschlossenen Grundstücksflächen erfolgen und ggf. durch privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Im vorliegenden Plangebiet können ca. 7 zusätzliche Wohngebäude mit rd. 11 Wohneinheiten neu entstehen. Dementsprechend ist mit ca. 17 zusätzlichen Kfz und entsprechend ca. 65 zusätzlichen Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Diese planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen werden nicht zu erheblichen Störungen im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen führen. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

10 Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. 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.

Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen und Beurteilungen zu den Umweltschutzgütern sollen dementsprechend als Abwägungsgrundlage dienen.

10.1 Umweltauswirkungsbewertung

Mit der nachfolgenden Umweltauswirkungsbewertung erfolgt eine überschlägige tabellarische Bewertung der planbedingten Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB).

10.1.1 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

Schutzgut / Bestand	Empfindlichkeit
Mensch	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet liegt zentral in der engeren Ortslage Bersenbrücks und ist entlang der Bramscher Straße und der Bahnhofstraße bebaut. Aufgrund des Schutzanspruchs der Wohnnutzung wird die Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen als empfindlich eingestuft. <p>Als bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Gemeindestraßen Bramscher Straße und Bahnhofstraße grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Die durch den Verkehrslärm zu erwartenden Auswirkungen sind zu ermitteln und zu bewerten. ○ Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen verschiedene Altstandorte des Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück. Die Flächen sind bereits bebaut. Eine fachgutachtliche Gefährdungsabschätzung liegt nach den Erkenntnissen der Stadt Bersenbrück bislang nur für den Altstandort KRIS-Nr. 74079100002 vor. 	••
Boden	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, im wesentlichen soll eine Nachverdichtung rückwärtiger Gartenbereiche erfolgen. Durch die bisherige Bebauung, vorhandene sonstige Versiegelungen und die gärtnerischen Nutzungen sind die Böden bereits erheblich überformt und vorbelastet. 	• / •• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)
Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Es handelt sich um weitgehend bebaute Flächen der engeren Ortslage mit größeren Hausgärten / Außenanlagen. Hinsichtlich ihrer derzeitigen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung kommt der Fläche eine insgesamt eher geringe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes und seines Umfeldes, zeigt die Fläche zudem eine sehr hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Nachverdichtung. 	•
Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, es ist zudem nur ein geringer Grundwassereinfluss vorhanden. 	•
Luft und Klima	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Plangebiet und der Umgebung handelt es sich um das Klimatop der bebauten Ortslage im ländlichen Raum, mit insgesamt nur geringer Vorbelastung der Luft- und Klimasituation. Eine besondere lokalklimatische Funktion des Plangebietes ist nicht zu erkennen. Die Bedeutung für die Lufthygiene von Siedlungsbereichen ist durchschnittlich. 	•
Pflanzen und Tiere	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind erheblich vorbelastet, dennoch nutzen verschiedene Tierarten das Plangebiet als Lebensraum oder Nahrungshabitat. Vor den europarechtlich geschützten Tierarten sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen möglich. An Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind bei Vögeln allerdings im wesentlichen nur Gebüsch- und Gebäudebrüter zu erwarten. Für Fledermäuse sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Beim derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet eine insgesamt geringe faunistische Bedeutung. 	• / ••

<p><u>Artenschutzrechtliche Konflikte können u.a. durch eine Bauzeitenregelung voraussichtlich vermieden werden.</u> Bei etwaigen Abbrucharbeiten von Gebäuden sollten zudem Kontrollen zu etwaigen Vorkommen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt werden. Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit überwiegend ebenfalls als gering anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Gemeinde derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig.</p>	
<p>Biologische Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bezüglich der Biologischen Vielfalt ist das Plangebiet differenziert zu betrachten, neben bebauten und damit unempfindlichen Bereichen kommen auch größere Gartenbereiche vor. Die Gärten sind hinsichtlich der Biologischen Vielfalt insgesamt als wenig empfindlich einzustufen. Die anderen Lebensräume im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld besitzen ebenfalls eine insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut. 	<p>• / •• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)</p>
<p>Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes als erheblich vorbelastet und baulich vorgeprägt zu beurteilen. Es ist eher von einem Ortsbild, als von einem Landschaftsbild zu sprechen. 	<p>•</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude und unterirdische Versorgungsleitungen. Innerhalb des Plangebietes und seines planungsrelevanten Umfelds befinden sich als schützenswerte Sachgüter u.a. Wohngebäude, sonstige Gebäude und bauliche Anlagen. Archäologische Fundstellen sind bislang innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. 	<p>• / ••</p>
<p>Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch kumulierende Planungen und Vorhaben, auch unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme, in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen. ○ Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich. Es liegen keine Hinweise vor zu Vorhaben benachbarter oder sonstiger nahegelegener Plangebiete, die erhebliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben oder im Rahmen der Betrachtung von Wechselwirkungen näher zu untersuchen wären. 	<p>•</p>

Bewertung: •• sehr empfindlich/ •• empfindlich/ • wenig empfindlich/ - unempfindlich

10.1.2 Verkehrslärberechnung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld (Lärm und sonstige Immissionen) von Bedeutung. Lärmbelastungen bestehen in erster Linie durch die unmittelbar östlich verlaufende Bramscher Straße sowie durch die unmittelbar nördlich verlaufende Bahnhofstraße.

Bewertung

Verkehrsimmissionen Bramscher Straße und Bahnhofstraße:

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurden eine Immissionsberechnungen gemäß RLS-90 durchgeführt. Als Ausgangsdaten der Berechnungen dienten Werte der Verkehrsuntersuchung (VUS) Bersenbrück 2004³ und der VUS Südspange⁴. Diese wurden mit einem Prognosewert bis zum Jahre 2030 hochgerechnet. Damit ergaben sich für die Prognose 2030 folgende Ausgangsdaten:

Prognosewerte 2030		
	Bramscher Straße	Bahnhofstraße
Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV:	8.100 Kfz/24 h	3.500 Kfz/24 h
LKW-Anteil tags pt	10 %	10 %
LKW-Anteil nachts pn:	3 %	3 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit:	50 km/h	50 km/h

Die Ergebnisse der Berechnungen sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen nach RLS-90																							
Straße: Bramscher Straße		DTV 2.030: 8.100 [Kfz/24h]						Vzul: 50 [km/h]				Lm ⁽²⁵⁾ , T/N: 66,77/57,80 [dB(A)] (nach Gleichung 7 der RLS-90)				Dv,T/N: 4,2/5,2 [dB(A)]		K: 0,0 [dB(A)]					
Ort: Stadt Bersenbrück		pT: 10 [%]		pN: 3 [%]		Straßenoberfläche: Asphaltbeton				DStrO: 0,0 [dB(A)]													
Berechnungs- punkt (Station)	Fahr- streifen: nah/fern	Lm,E Emissionspegel Fahrstreifen		S.L	Ds.L	H	hm	DBM	Lr Beurteilungspegel Fahrstreifen Straße				h	DB	dü		Lr Beurteilungspegel Fahrstreifen Straße				Grenzwerte (16.BlmSchV) Orientierungswerte (DIN 18005)		Bemerkungen
		Tag	Nacht						Tag	Nacht	Tag	Nacht			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
		Lm,E,T dB(A)	Lm,E,N dB(A)						Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)			Fahr- streifen	Straße	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
Mischgebiet MI	n+f	62,57	52,60	10,0	+5,6	8,0	4,0	0,0	68,17	58,20	68,17	58,20									64 60	54 50	Nächstliegende Baugrenze MI
Mischgebiet MI	n+f	62,57	52,60	25,0	+1,7	8,0	4,0	-0,3	63,97	54,00	63,97	54,00											Grenzwerte 16.BlmSchV MI eingehalten!
Mischgebiet MI	n+f	62,57	52,60	45,0	-1,2	8,0	4,0	-1,7	59,67	49,70	59,67	49,70											Orientierungs- werte DIN 18005 MI eingehalten!
Wohngebiet WA	n+f	62,57	52,60	45,0	-1,2	8,0	4,0	-1,7	59,67	49,70	59,67	49,70									59 55	49 45	Grenzwerte 16.BlmSchV WA annähernd eingehalten!
Wohngebiet WA	n+f	62,57	52,60	50,0	-1,8	8,0	4,0	-2,2	58,57	48,60	58,57	48,60											
Wohngebiet WA	n+f	62,57	52,60	80,0	-3,8	8,0	4,0	-3,3	55,47	45,90	55,47	45,90											Orientierungs- werte DIN 18005 WA annähernd eingehalten!

³ Ingenieurplanung Wallenhorst: „Stadt Bersenbrück, VUS Bersenbrück“, Projektnummer 203370, Wallenhorst, 08.07.2004

⁴ Ingenieurplanung Wallenhorst: „Stadt Bersenbrück, VUS Südspange Stufe 2“, Analyse 2018, Karte Gesamtverkehr

Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen nach RLS-90																							
Straße: Bahnhofstraße		DTV 2.030: 3.500 [Kfz/24h]				Vzul: 50 [km/h]				Lm ⁽²⁵⁾ , T/N: 63,12/54,11 [dB(A)] (nach Gleichung 7 der RLS-90)				Dv,T/N: 4,2/5,2 [dB(A)]		K: 0,0 [dB(A)]							
Ort: Stadt Bersenbrück		pT: 10 [%]		pN: 3 [%]		Straßenoberfläche: Asphaltbeton				DStrO: 0,0 [dB(A)]													
Berechnungs- punkt (Station)	Fahr- streifen: nah/fern	Lm,E Emissionspegel Fahrstreifen		S.L	Ds.L	H	hm	DBM	Lr Beurteilungspegel Fahrstreifen Straße				h	DB	dü		Lr Beurteilungspegel Fahrstreifen Straße				Grenzwerte (16.BlmSchV) Orientierungswerte (DIN 18005)		Bemerkungen
		Tag	Nacht						Tag	Nacht	Tag	Nacht			Tag	Nacht	Fahr- streifen	Straße	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
		Lm,E,T dB(A)	Lm,E,N dB(A)	m		dB(A)		m		dB(A)		m		dB(A)		m		dB(A)		dB(A)			
MI/WA	n+f	58,92	48,91	10,0	+5,6	8,0	4,0	0,0	64,52	54,51											MI 64 60	MI 54 50	Nächstliegende Baugrenze MI/WA Grenzwerte 16.BlmSchV MI nahezu eingehalten!
MI/WA	n+f	58,92	48,91	25,0	+1,7	8,0	4,0	-0,3	60,32	50,31											WA 59 55	WA 49 45	Orientierungs- werte DIN 18005 MI eingehalten!
MI/WA	n+f	58,92	48,91	30,0	+0,7	8,0	4,0	-0,7	58,92	48,91											WA 59 55	WA 49 45	Grenzwerte 16.BlmSchV WA eingehalten!
WA	n+f	58,92	48,91	50,0	-1,8	8,0	4,0	-2,2	54,92	44,91											WA 59 55	WA 49 45	Orientierungs- werte DIN 18005 WA eingehalten!

Verwendete Abkürzungen:

DTV: Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke
 pT/N: maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)
 Vzul: zulässige Höchstgeschwindigkeit
 Lm⁽²⁵⁾: Mittelungspegel nach Abschnitt 4.4.1.1.1 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

Ergebnisse Bramscher Straße:

In einem Abstand von ca. 25 m von Mitte der Fahrbahn werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI werden ab einem Abstand von ca. 45 m von Mitte Fahrbahn eingehalten.

Die IGW für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden ab einem Abstand von ca. 45 m, die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA ab einem Abstand von ca. 80 m von Mitte der Fahrbahn eingehalten.

Ergebnisse Bahnhofstraße:

In einem Abstand von ca. 10 m von Mitte der Fahrbahn werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für MI annähernd eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI werden ab einem Abstand von ca. 25 m von Mitte Fahrbahn eingehalten.

Die IGW für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden ab einem Abstand von ca. 30 m, die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA ab einem Abstand von ca. 50 m von Mitte der Fahrbahn eingehalten.

Im Rahmen der Abwägung sind u.a. im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen folgende Kriterien zu beachten:

1. Rechtliche Möglichkeiten des Lärmschutzes;
2. Tatsächliche Möglichkeiten des Lärmschutzbaus;
3. Effektivität des Lärmschutzbaus und
4. Verhältnismäßigkeit der Maßnahme.

Grundsätzlich sollen, sofern nach Abwägung der obigen Kriterien sinnvoll, „aktive“ Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle) vorgesehen werden. Ansonsten ist zu begründen, weshalb der ansonsten vorrangige aktive Lärmschutz nicht zur Anwendung gelangen soll.

Die o. g. Kriterien lassen sich für die vorliegende Planung folgendermaßen abarbeiten:

1) Rechtliche Möglichkeiten des Lärmschutzes

Die rechtlichen Möglichkeiten des Planungsrechtes erlauben die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen.

2 u. 3) Tatsächliche Möglichkeiten des Lärmschutzbaus und Effektivität des Lärmschutzbaus

Die tatsächlichen Möglichkeiten zur Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind eingeschränkt. Am effektivsten sind aktive Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an der Schallquelle, hier an der Bramscher Straße und an der Bahnhofstraße. Schon aufgrund der bestehenden Erschließungsfunktion beider Straßen sowie der Bestandsbebauung ist die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen nicht möglich. Die Anlage von Wällen und Wänden innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls nicht möglich und wäre zur Lärminderung nahezu sinnlos. Infrage kommen daher vorliegend passive Lärmschutzmaßnahmen.

4) Verhältnismäßigkeit der Maßnahme

Im Vergleich zu den hohen Kosten für die Errichtung eines Lärmschutzwalls und die noch höheren Baukosten für eine Lärmschutzwand sind die angesichts des tatsächlichen Schutzbedürfnisses notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen die angemessenere Alternative.

Konfliktbewältigung Verkehrslärm

Ein Urteil des BVerwG, vom 13.12.2007 (BVerwG 4 BN 41.07) führt zur 16. BImSchV folgendes aus:

„Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.“

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu: BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -).

Ein weiteres Urteil des BVerwG, vom 17.03.2005 (BVerwG 4 A 18.04) enthält folgenden Leitsatz:

*„Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für **Dorf- und Mischgebiete** festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen.“*

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich - unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.

Unter Berücksichtigung des Tenors dieser BVerwG-Urteile ist es nach Auffassung der Stadt Bersenbrück bei der vorliegenden Planung durchaus zulässig,

1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als Orientierungshilfe in der Abwägung zu nutzen und
2. von den IGW abzuweichen.

Nach den Ergebnissen von Lärmwirkungsuntersuchungen⁵ sollten die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschreiten. Diese Innenraumpegel können auch bei „auf Kipp“ gestellten Fenstern bei Einhaltung der IGW für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) tags/nachts)

⁵vgl. dazu Fickert/Fieseler: „Bau nutzungsverordnung“, 10. Aufl., § 15 Rn 19 ff.“

gewährleistet werden. Diese IGW werden im Plangebiet entlang der Bramscher Straße ab einem Abstand von ca. 45 m, entlang der Bahnhofstraße ab einem Abstand von ca. 30 m eingehalten.

Die IGW für MI werden im Plangebiet entlang der Bramscher Straße ab einem Abstand von ca. 25 m, entlang der Bahnhofstraße ab einem Abstand von ca. 10 m eingehalten.

Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG kann bei Einhaltung der IGW für MI von „gesunden Wohnverhältnissen“ ausgegangen werden.

Innerhalb des Plangebietes liegt lediglich die bestehende Bebauung der vordersten Bauzeile entlang der Bramscher Straße in einem Bereich mit Lärmeinwirkungen oberhalb der IGW für MI.

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit in Bersenbrück ist die Stadt der Auffassung, dass eine bauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm von den angrenzenden Gemeindestraßen sollen jedoch die Lärmbelastungen der Bereiche mit Überschreitung der IGW für WA durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Damit sollen insbesondere die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel gewährleistet werden.

Die entsprechenden Maßnahmen zur Minderung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen von der Bramscher Straße und der Bahnhofstraße wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

10.1.3 Umgang mit Altlasten

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen verschiedene Altstandorte des Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück. Die Flächen sind bereits bebaut. Eine fachgutachtliche Gefährdungsabschätzung liegt nach den Erkenntnissen der Stadt Bersenbrück bislang nur für den Altstandort KRIS-Nr. 74079100002 vor.

Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.

10.1.4 Sonstige Immissionen

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

10.1.5 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Nachfolgend werden schutzgutspezifisch die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen. Zudem werden Hinweise gegeben zu weitergehendem Handlungs- oder Abwägungsbedarf (z. B. Maßnahmen der Umweltüberwachung, des Monitorings etc.).

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Baulärm	•	Im Zuge von Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschrei-	nicht erforderlich

			ten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm Bramscher Straße u. Bahnhofstraße	••	Nach den Verkehrslärmberechnungen wird das Plangebiet erheblich durch Verkehrsimmissionen belastet. Zur Minimierung dieser Verkehrsimmissionen auf ein verträgliches Maß werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese werden im B-Plan festgesetzt.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch Altlasten	(••)	Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Die Einstufung als „erheblich“ erfolgt daher vorbeugend. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.	Bewertung durch den die Umweltbehörde des Landkreises Osnabrück.
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 30 % und gleichzeitig Bindung der Überschreitung an „ökologische“ Bauweisen. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter	••	Nachverdichtung bereits baulich vorgeprägter Flächen; Schutz von	nicht erforderlich

	Flächen		ökologisch hochwertigen Flächen im Außenbereich. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Schaffung von Bau-rechten u.a. zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen; verbunden mit einer erheblichen Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wasser-gefährdenden Stoffen in das Grundwasser oder den Vorfluter.	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschieführung	••	Unschädliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••	Unschädliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Hochwassergefahren	•	Das Plangebiet wird <u>nicht</u> von einem Überschwemmungsgebiet überlagert. Es liegt auch <u>nicht</u> in einem Hochwassergefährdungsgebiet (HQ-Extrem). Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen (höhere Gewalt) zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Um Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein angemessener Starkregenschutz	nicht erforderlich

			liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.	
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung 	••	Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Kleinklimas erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 400 m ² Baugrundstück). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 	•	Besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht ersichtlich. Erheblich negative Auswirkungen sind derzeit nicht ersichtlich.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung 	••	Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Kleinklimas erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 400 m ² Baugrundstück). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere 	••	Zur Verminderung des Lebensraumverlustes erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 400 m ² Baugrundstück). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen 	••	Festsetzung zur Verwendung flidermausfreundlicher Straßenbeleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten 	••	Zum Schutz geschützter Tierarten werden geeignete Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel betreffend), zum anderen bezüglich der Baufelderäumung (Bauzeitenregelung).	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und 	••	Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	nicht erforderlich

	Ruhestätten geschützter Tierarten		<p>werden Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel betreffend), zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung).</p> <p>In die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans wird zudem folgendes aufgenommen: „Im Zuge der Bauanträge sollten aus Vorsorgegründen je nach konkretem Baugrundstück entsprechende avifaunistische Untersuchungen auf Brutvögel und ggf. andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten durchgeführt werden. Da die Bebauung nur als Nachverdichtung und sukzessive über mehrere Jahre verteilt erfolgen wird, sind derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für ein etwaige Vogelhabitate ersichtlich. Bei Inanspruchnahme von Altholzbeständen, insbesondere Horst- und Höhlenbäumen (inkl. Bäumen mit Krähenestern) sowie Abriss von Gebäuden und Schornsteinen sind jedoch ggf. entsprechende Untersuchungen auf etwaige Eulen- oder Fledermausvorkommen von den Bauherren durchzuführen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.“</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung 	••	<p>Es erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung, durch die Verluste des Nahrungsangebots vermindert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung 	••	<p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut 	-	-	nicht erforderlich

	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Land-schaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Festsetzung von Pflanzbindungen für die Baugrundstücke. Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung können die zu erwartenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Erholungsraumes insgesamt minimiert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	••	Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 400 m² Baugrundstück). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
Kultur und Sach-güter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Aus dem Bereich Ecke Bahnhofstraße / Bramscher Straße ist vorgeschichtliche Siedlungskeramik überliefert. Diese Siedlung könnte sich bis in das aktuelle Plangebiet erstrecken. Um zu verhindern, dass bei den geplanten Erdarbeiten Bodendenkmale unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Hierauf und auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	○ potentielle Beeinträchtigung von Versorgungsleitungen	•	Es erfolgt im B-Plan ein Hinweis, dass auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase		-	

Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

Bewertung: ●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz des Menschen vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm von den angrenzenden Gemeindestraßen sollen jedoch die Lärmbelastungen der Bereiche mit Überschreitung der IGW für WA durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Damit sollen insbesondere die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel gewährleistet werden.

Die entsprechenden Maßnahmen zur Minderung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen von der Bramscher Straße und der Bahnhofstraße wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Durch die vorliegende Planung wird eine bauliche Nachverdichtung und damit u.a. eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht bis zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 im MI und 0,4 im WA.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Stadt hat jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese dienen u.a. dem Artenschutz und fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes.

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:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		

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.

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine insekten- bzw. fledermausfreundliche Straßenbeleuchtung und eine tierfreundliche Bauzeitenregelung (Zeitfenster für die Baufeldfreimachung) vorsehen.

Im Zuge der Bauanträge sollten zudem aus Vorsorgegründen je nach konkretem Baugrundstück entsprechende avifaunistische Untersuchungen auf Brutvögel und ggf. andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten durchgeführt werden.

Da die Bebauung nur als Nachverdichtung und sukzessive über mehrere Jahre verteilt erfolgen wird, sind derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für ein etwaige Vogelhabitate ersichtlich. Bei Inanspruchnahme von Altholzbeständen, insbesondere Horst- und Höhlenbäumen (inkl. Bäumen mit Krähenestern) sowie Abriss von Gebäuden und Schornsteinen sind jedoch ggf. entsprechende Untersuchungen auf etwaige Eulen- oder Fledermausvorkommen von den Bauherren durchzuführen.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

10.3 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 diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange 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 der Wohnbedürfnisse 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 Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

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. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

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

Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

11 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, allgemeine städtebauliche Zielsetzungen sowie Umweltbelange und orientieren sich nach am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten Gewerbe- und Wohnnutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen. So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Um diese Abwertung des MI bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden mit dieser Festsetzung Vergnügungsstätten auf Basis von § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO im MI ausgeschlossen.

Die Vergnügungsstätten und genannten vergleichbaren Nutzungen würden sich aufgrund ihrer Angebotspalette, den üblichen Nutzungszeiten und den zu erwartenden Nutzergruppen nachteilig auf die vorhandene bzw. gewünschte städtebauliche Struktur auswirken. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Stadt die Regelungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten und bestimmten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen (Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Shops etc.) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des MI gewahrt. Denn Vergnügungsstätten sind eine im MI zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart. Und die genannten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen sind nur ein geringer Anteil der in MI allgemein zulässigen Nutzungen.

Zu 2) Diese Festsetzung wurde aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen werden geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 3) 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 4 u. 5) Durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufenhöhen sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper, gerade auch unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und angrenzender Gartenbereiche 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 im WA2 gefördert. Durch diese Festsetzung wird der grundsätzlich beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten First- und Traufenhöhen eingehalten werden müssen.

Zu 7) 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% (WA) bzw. 60% (MI) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 52% (WA) bzw. 78% (MI) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 8 u. 9) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Stadt auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des Plangebietes. Um eine möglichst geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung 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 gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie im WA die zulässige Anzahl von Wohnungen begrenzt und Kellerwohnungen generell (auch im MI) ausschließt.

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 10 bis 13) Diese Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie dem vorbeugenden Artenschutz. 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 in der Begründung (Kapitel 10.2) 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.

11.2 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 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.

12 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung besteht bereits. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die Erschließung der hinterliegenden Nachverdichtungsflächen soll über die vorderen erschlossenen Grundstücksflächen erfolgen und ggf. durch privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall ist der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

13 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.

14 Bodenfunde

Aus dem Bereich Ecke Bahnhofstraße / Bramscher Straße ist vorgeschichtliche Siedlungskeramik überliefert. Diese Siedlung könnte sich bis in das aktuelle Plangebiet erstrecken. Um zu verhindern, dass bei den geplanten Erdarbeiten Bodendenkmale unerkant zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

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) 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.

15 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet 1 (MI1)	4.224 m ²	35 %
Mischgebiet 2 (MI2)	635 m ²	5 %
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	1.272 m ²	11 %
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	5.929 m ²	49 %
Fläche insgesamt	12.060 m²	100 %

Städtebauliche Werte

MI1:

4.224 m ² x GRZ 0,6	=	2.534 m ² max. zul. Grundfläche
4.224 m ² x GFZ 1,2	=	5.069 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

MI2:

635 m ² x GRZ 0,6	=	381 m ² max. zul. Grundfläche
635 m ² x GFZ 1,0	=	635 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA1:

1.272 m ² x GRZ 0,4	=	509 m ² max. zul. Grundfläche
1.272 m ² x GFZ 0,8	=	1.018 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA2:

5.929 m ² x GRZ 0,4	=	2.372 m ² max. zul. Grundfläche
5.929 m ² x GFZ 0,6	=	3.557 m ² max. zul. Geschossfläche

16 Stellplatznachweis

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

17 Erschließungskosten und Finanzierung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die Erschließung der hinteren Grundstücksfläche soll über vorderen erschlossenen privaten Grundstücksflächen erfolgen. Sonstige zusätzliche öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden ebenfalls nicht erforderlich. Für die Stadt Bersenbrück entstehen daher keine Erschließungskosten.

18 Bodenordnung

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

19 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes in der Zeit vom **22.06.2020** bis einschließlich **22.07.2020** öffentlich ausgelegen.