

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 41

„SÜDLICH DER BAHN“

DER GEMEINDE RIESTE

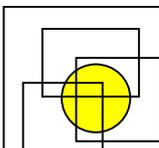
LANDKREIS OSNABRÜCK

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANLAGEN
IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 25.02.2021



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	Hinweise und Vorbemerkungen 3
2	Planungsanlass 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung 3
3.2	Städteplanerische Grundsätze 3
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 5
4	Plangebiet „Fürstenauer Damm“ 7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes 7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 9
4.2.1	Fachgesetze 9
4.2.2	Fachplanungen 9
4.3	Bestand 11
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht 11
4.4.1	Art der baulichen Nutzung 13
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche 14
4.4.3	Verkehrerschließung 14
4.4.4	Sonstige Flächenausweisungen 15
4.5	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange 15
4.6	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 21
4.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 21
4.6.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 22
4.7	Ver- und Entsorgung 23
4.8	Brandschutz 23
4.9	Belange des Denkmalschutzes 24
4.10	Flächenbilanz 24
4.11	Stellplatznachweis 25
4.12	Erschließungskosten und Finanzierung 25
4.13	Bodenordnung 26
5	Auslegungsvermerk 26

1 Hinweise und Vorbemerkungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 41 „Südlich der Bahn“ verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 17 „Kleiner Esch“ und Nr. 38 „Kleiner Esch - Erweiterung“ in den Bereichen, in denen sie vom B-Plan Nr. 41 überlagert werden, ihre 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 zu den B-Plänen Nr. 17 u. 38 ist nicht erforderlich. Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum B-Plan Nr. 41 (inkl. seiner Anlagen) ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Rieste möchte mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren auf die aktuelle Nachfrage an Wohngrundstücken reagieren. Der Wohn- und Arbeitsstandort Rieste soll durch ein angemessenes Angebot an Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf gesichert, gestärkt und fortentwickelt werden. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017 (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. 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.“²

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

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

3.2 Städteplanerische Grundsätze

Auch die vorliegende Bauleitplanung basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde 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 die Gemeinde Rieste als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

²Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004/2013, S. 27

Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

Die Gemeinde Rieste ist der Auffassung, dass neben der erforderlichen positiven Rahmensezung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Gemeinde selbst im Rahmen ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen unternehmen muss, um die Vitalität der Gemeinde zu erhalten und fortzuentwickeln. Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung ist die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Hierbei stellt insbesondere die Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes sowie die Förderung des Gewerbesektors einen besonders wichtigen Faktor dar.

3.3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

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

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

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

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

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde 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.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

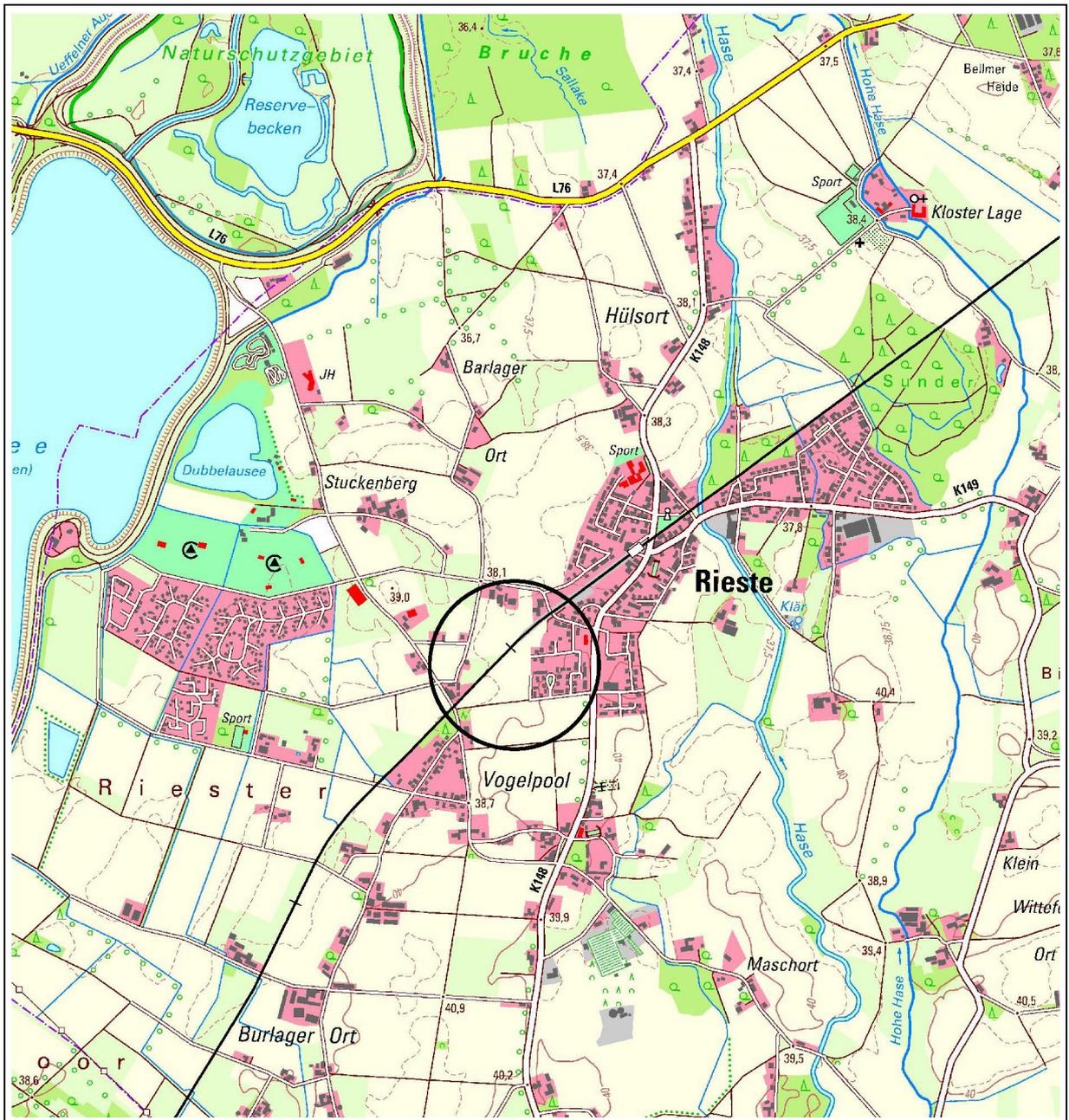
- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“³

³Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

4 Plangebiet „Südlich der Bahn“

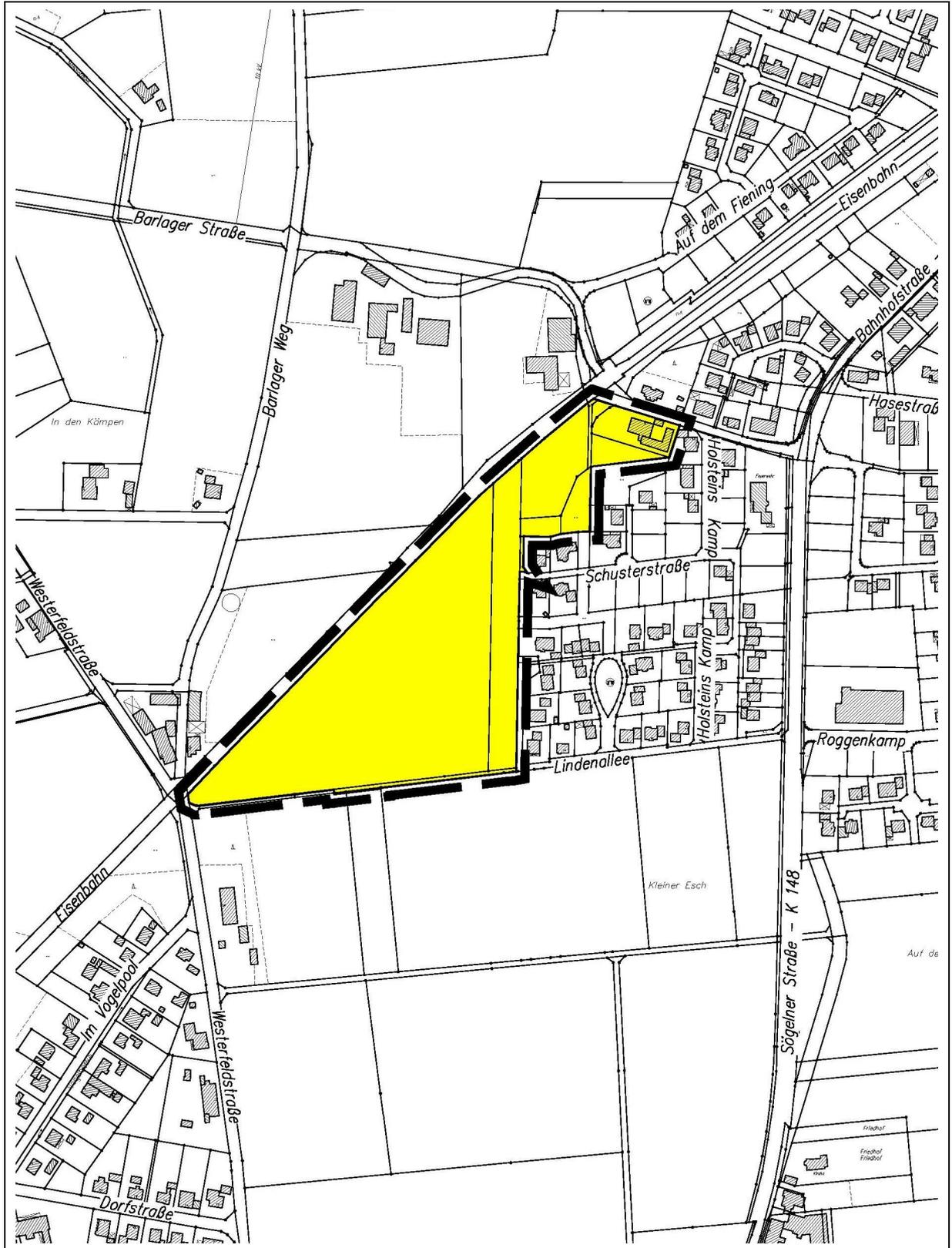
4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen „Alt Rieste“ und „Vogelpool“ der Gemeinde Rieste, unmittelbar südöstlich der Eisenbahnstrecke Osnabrück - Delmenhorst - Bremen, zwischen der „Barlager Straße“ im Norden und der verlängerten „Lindenallee“ im Süden.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

Gemeinde Rieste B-Plan Nr. 41 Plangebiet M. 1 : 5.000

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystem 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 Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ (EU-Kennzahl 3513-401) ist mit einer Entfernung von 1,5 km das am nächsten liegende NATURA 2000 Gebiet. Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen auf dieses oder andere Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das überwiegend bewaldete Gebiet "Gehn" (EU-Kennzahl 3513-332). Es weist einen Abstand von mehr als 6,0 km zum Plangebiet auf. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses oder anderer FFH-Gebiete sind aufgrund der großen Entfernung ebenfalls nicht zu erwarten.

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.

Erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten sind auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen 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

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der Bauleitplan 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 (inkl. Ausgleich bzw. Ersatz) 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 B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Artenschutz

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.“

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, 22. Januar 2021) wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichtes. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 des Umweltberichtes).

Immissionsschutz, Störfallgefahren, Altlasten, Kampfmittel

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, Geruchs-Immissionsrichtlinie, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Straßen- und Bahnverkehrslärm sowie Gerüche aus der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Fachgutachten (RP Schalltechnik, 08.12.2020) erstellt und im Zuge der Planung berücksichtigt.

Zur Beurteilung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch Gerüche aus landwirtschaftlicher Tierhaltung wurde eine Geruchsimmisionsprognose von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (05.11.2020) erstellt.

Im planungsrelevanten Umfeld sind derzeit keine Anlagen bekannt, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Gemäß dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (siehe <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>) bestehen keine Altlasten im Umkreis von 500 m des Plangebietes. Hinweise auf Kampfmittel liegen ebenfalls nicht vor.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie außerhalb von Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereiche).

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Vorhaben grenzt an eine Bahnstrecke der Deutschen Bahn (DB) an. Zur Wahrung der Schutzansprüche der Bahnstrecke sowie der Sicherheit des Bahnverkehrs sind Auflagen zu beachten.

Bei Bau- und Erdarbeiten zur Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unterliegen dem Denkmalschutz. Diese Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds.

Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des unverzüglich gemeldet werden.

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Osnabrück (2004) mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel (2010) und Energie (2013) weist dem Plangebiet keine Vorrangfunktionen zu und stellt es in der zeichnerischen Darstellung als „weiße Fläche“ dar.

Entlang der Westerfeldstraße verläuft ein regional bedeutsamer Fernwanderweg für Radfahrer. Die Bahnlinie nördlich des Gebiets ist als „Sonstige Eisenbahnstrecke“ und der Bahnhof in Rieste ist als „Bahnhof mit Funktion für den ÖPNV“ dargestellt. Die Ortslage Riestes ist zudem als herausgehobener Nahversorgungsbereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (1993) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) als weiße Fläche dar.

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Bersenbrück, noch für die Gemeinde Rieste liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Das Areal ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus werden im FNP entlang der Bahnlinie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Zudem verläuft entlang der Bahn eine Abwasser-Druckleitung und im Nordosten wird das Plangebiet von dem Schutzstreifen einer Richtfunktrasse überquert. Im Norden sind zudem kleinere Flächen für die Landwirtschaft sowie mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" gekennzeichnet.

Der B-Plan Nr. 41 wird somit insgesamt aus dem FNP entwickelt. Ein B-Plan besteht für das gesamte Gebiet bisher noch nicht. Jedoch werden die im Umfeld bestehenden rechtsgültigen B-Pläne Nr. 38 "Kleiner Esch - Erweiterung" und Nr. 17 "Kleiner Esch" kleinflächig überlagert. Hier sollen künftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 41 "Südlich der Bahn" gelten. Östlich des Plangebietes besteht zudem der B-Plan Nr. 13 "Kleiner Esch I".

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die besonders hervorzuhebende Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

4.3 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zudem kommen im Plangebiet ein Wohngebäude mit Hausgarten und verschiedene Fuß-/Radwege vor, u.a. ein Weg in Verlängerung der Lindenallee mit Anbindung an die Westerfeldstraße. Im Südwesten des Plangebietes besteht ein temporär wasserführendes Regenwasserrückhaltebecken. Ferner liegt im Plangebiet eine im B-Plan Nr. 17 ausgewiesene öffentliche Grünfläche (u.a. bewachsen mit drei Obstbäumen) sowie eine im B-Plan Nr. 17 ausgewiesene Straßenverkehrsfläche. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Mit der Planung soll der Wohnstandort Rieste gestärkt und entwickelt sowie der kurz- bis mittelfristige Wohnbedarf gedeckt werden. Für das vorliegende Plangebiet sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden FNP der Samtgemeinde Bersenbrück bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Das Areal liegt am südwestlichen Rand der engeren Ortslage von Rieste, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete und damit nahräumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut durch vorhandene Gemeindestraßen an das bestehende Straßennetz angebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- 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 und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche steht für die geplante Wohnbaunutzung zur Verfügung.

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 es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sind weitgehend ausgeschöpft. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Die Gemeinde hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

*„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) 'Belange der Land- und Forstwirtschaft' (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den 'notwendigen Umfang' beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr 'in der Abwägung zu berücksichtigen' (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine '**Abwägungsdirektive**' (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“⁴*

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Gemeinde in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohngebietsentwicklung hat in der

⁴ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Derzeit ist lediglich mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken gegeben. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Gemeinde Rieste nicht zur Verfügung.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn-/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, haben Samtgemeinde und Gemeinde im Rahmen geeignete Standorte gesucht.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Rieste, wie auch in der Samtgemeinde Bersenbrück generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehende Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und wird 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.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Das WA wird in zwei Teilbereiche untergliedert (WA1 u. WA2), die u.a. hinsichtlich der hier jeweils zulässigen Nutzungsdichte variieren. Das WA 1 erhält den größten Flächenanteil. Hier soll eine eher aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise und einem Vollgeschoss entstehen. Zur Schaffung eines angemessenen Anteils von z.B. Mehrfamilienhäusern sind im WA 2 neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) sowie für alle Gebäudeformen maximal 2 Vollgeschosse sowie Pult- und Flachdächer vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig). Hiermit wird insbesondere der Übergang zur freien Landschaft sowie das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare maximale Gebäudedimensionen geprägt ist.

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.

Weitere Vorgaben bzw. Einschränkungen (u.a. zur max. Trauf- und Gebäudehöhe und zur Dachform) erfolgen durch textliche Festsetzungen im B-Plan (siehe hierzu auch Kapitel 4.7).

4.4.3 Verkehrserschließung

Zur Erschließung des Gebietes sind neue Erschließungsstraßen geplant, die u.a. Anschluss erhalten an die bereits bestehenden Gemeindestraßen „Schusterstraße“, „Lindenallee“ sowie an die Erschließungsstraße „Am Merkur“ des südlich angrenzenden Baugebietes „Kleiner Esch - Erweiterung“ (B-Plan Nr. 38). Hierzu muss in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 38 eingegriffen werden.

Die vorhandene Straße „An der Schmiede“ soll auf 8,0 m und die dortige Wendeanlage auf einen Durchmesser von 20,0 m verbreitert werden.

Ferner ist von der geplanten Wendeanlage im Norden des Plangebietes ein Fuß- und Radweganschluss an die nördlich angrenzende „Barlager Straße“ geplant.

Die geplanten Straßen wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06“ dimensioniert. Die neuen inneren Haupterschließungsstraßen (Anliegerstraßen mit anteiliger Sammelstraßenfunktion) erhalten eine Breite von 8,0 m und genügen damit den typischen Standardbegegnungsfällen. Die Anliegerstraßen sollen ferner so gestaltet werden, dass multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können.

Die Anlieger von Stichstraßen ohne hinreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge müssen ihre Mülltonnen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen stellen.

Bei Realisierung des neuen Baugebietes ist mit ca. 288 zusätzlichen Kfz-Bewegungen innerhalb von 24 Stunden zu rechnen. Diese planbedingte Verkehrsmengenzunahme wurde im Fachbeitrag Lärmschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, 08.12.2020, Kapitel 6.1) berücksichtigt. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden die bestehenden Straßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind. Das Verkehrslärmgutachten ist Anlage des Umweltberichts.

4.4.4 Sonstige Flächenausweisungen

Fläche für die Wasserwirtschaft:

Das anfallende Oberflächenwasser soll ohne Abflussverschärfungen schadlos abgeleitet werden. Hierzu soll das innerhalb des Plangebiets bereits bestehende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) erweitert werden. Die für das RRB benötigte Fläche wird im B-Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Flächen für Naturschutzmaßnahmen:

Das RRB soll naturnah gestaltet werden. Daher wird die Fläche für die Wasserwirtschaft auch als Fläche für Naturschutzmaßnahmen ausgewiesen.

Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“:

Am Nordostrand des Plangebietes wird ein Teil (285 m²) des Flurstücks 548 als Grünfläche ausgewiesen. Das Flurstück 548 ist insgesamt ca. 930 m² groß, gehört zum Grundbesitz der Gemeinde Rieste und ist im rechtswirksamen B-Plan Nr. 17 „Kleiner Esch“ insgesamt als Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung wird diese Grünfläche um ca. 645 m² zu Gunsten des WA1 verkleinert.

Grundlegendes Ziel der Gemeinde bleibt es die Grün- und Wegeverbindung zwischen der Barlager Straße im Norden und der Straße „Lindenallee“ im Süden zu erhalten. Zu diesem Zweck ist jedoch die verbleibende Grünfläche mit einer Länge von ca. 52 m und einer Mindestbreite von 5,0 m innerhalb des Flurstücks 548 völlig ausreichend. Ein innerhalb dieses Grünstreifens bestehender Baum wird zur Erhaltung festgesetzt.

Mit der Zuordnung der sonstigen Fläche (ca. 645 m²) zum WA1 möchte sich die Gemeinde Entwicklungsoptionen offenhalten. Eine Veräußerung der Fläche zu Wohnzwecken oder eine sonstige Umnutzung der Fläche ist derzeit jedoch nicht geplant.

Eine weitere Grünfläche „Parkanlage“ wird im Südwesten des Plangebietes als Gliederungsgrün zwischen dem WA 1 u. WA 2 sowie als Verbindungsgrün zum RRB und zur Lärmschutzwand ausgewiesen.

Öffentliche Fläche für einen Lärmschutzwand sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Zur Minderung der Auswirkungen durch den Bahnverkehr wird entlang der Bahnstrecke ein 3,0 m hoher Lärmschutzwand mit einer Basisbreite von 12,0 m festgesetzt. Dieser Wall soll mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Durch die Anpflanzung wird der Wall harmonisch in das Landschaftsbild integriert. Ferner soll durch ein naturnah gestaltetes Umfeld eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

4.5 Klimaschutz, Energieeinsparung

Die Gemeinde Rieste steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung u. a. auch im Bereich des Hausbaus grundsätzlich positiv gegenüber. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig⁵.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. Das

⁵ vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

Straßenkonzept und der Flächenzuschnitt erlauben u.a. auch eine optimale solare Gebäudeausrichtung. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf entgegenstehende Festsetzungen verzichtet. Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten ansonsten die geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) den allgemeingültigen fachlichen Standard.

4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Gemeinde Rieste 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 vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der nahegelegenen Straßen sowie aufgrund von im Umfeld ansässigen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm u. Geruchsimmissionen) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum vorliegenden B-Plan Nr. 41 eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden dabei beschrieben und bewertet.

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 Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die **erheblich** betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphase			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm (Schienen- und Straßenverkehr)	●●	In den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA werden entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachters aktive (3,0 m hoher Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke) und passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutz gem. DIN 4109 an der	nicht erforderlich

			Barlager Str.) getroffen. Die Lärmschutzmaßnahmen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.	
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc. 	••	Beschränkung zulässigen Überschreitung der GRZ und Bindung an „ökologische“ Bauweisen; Anlage neuer Biotopstrukturen ohne nennenswerte Versiegelungen (öff. Grünflächen, Anlage eines naturnahen RRB und bepflanzter Lärmschutzwall); vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung 	••	s.o.; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung 	••	Beschränkung zulässigen Überschreitung der GRZ und Bindung an „ökologische“ Bauweisen; Anlage neuer Biotopstrukturen ohne nennenswerte Versiegelungen (öff. Grünflächen, Anlage eines naturnahen RRB und bepflanzter Lärmschutzwall); vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) 	••	Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen 	••	Kompakte Bebauung und Minimierung der Straßenbreiten, bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen 	••	Kompakte Bebauung und Minimierung der Straßenbreiten, bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schaffung von Wohnraum entsprechend aktueller Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit erheblicher Bodenwertsteigerung 	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ausbau eines beste- 	••	naturnahe Bauweise des neuen	nicht erforderlich

	henden Regenwasserrückhaltebeckens		Beckens, extensive Bewirtschaftung.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses u. geänderte Geschiebeführung	••	Unschädliche Ableitung des Oberflächenwassers in ein ausreichend dimensioniertes RRB. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••	Anlage des RRB in Trockenbauweise mit Versickerungsmöglichkeit; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen, Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie Bau eines naturnahen RRB; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen, Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie Bau eines naturnahen RRB; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen, Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie Bau eines naturnahen RRB; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen; Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	Festsetzung zur Verwendung feldermausfreundlicher Straßenbeleuchtung; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verletzung / 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 Bauferdräumung (Bauzeitenregelung). Kontrolle von Gebäuden vor Abrissarbeiten auf Vorkommen europarechtl. geschützter Arten; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (insbesondere der Vogelart Star)	••	s. o. (Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Gehölzbeseitigung sowie Bauzeitenregelung); sollten Gebäude des Anwesens Barlager Straße 5 abgerissen werden, wären voraussichtlich Brutplätze des Stars betroffen, für diese Vogelart wären dann als CEF-Maßnahme mindestens drei neue Nisthilfen vor Baubeginn bereit zu stellen; vollständige Kompensation	nicht erforderlich

			durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	Es erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung, durch die Verluste des Nahrungsangebots vermindert werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Land-schaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen, Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie Bau eines naturnahen RRB; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzbindungen für die neuen Baugrundstücke. Bauhöhenbeschränkungen und Steuerung der Flächenversiegelung; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente (z.B. ältere Gehölzbestände an Straßen, in Gärten / Grünflächen)	••	Anlage div. neuer Grünstrukturen im Plangebiet (s. o.); vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
Kultur- u. Sach-güter	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Beeinträchtigungen der DB-Bahnstrecke	(••)	Zur Wahrung der Schutzansprüche der Bahnstrecke sowie der Sicherheit des Bahnverkehrs wurden entsprechende Schutzauflagen in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Planes aufgenommen.	Berücksichtigung der Auflagen im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen.
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

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

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Abwägung hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Gemeinde Rieste ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das

geplante Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche zur Ortsentwicklung, zur Sicherung des Wohnstandortes und damit zur Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für die Bevölkerung benötigt wird. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Abwägung 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 Gemeinde Rieste plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 41 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf in Höhe von **13.788** Werteinheiten sollen im Kompensationsflächenpool „Hof Wittefeld“ abgelöst werden. Es besteht ein Vertrag zwischen der Gemeinde Rieste und dem Grundeigentümer, nach dem die Gemeinde Rieste den Großteil der ökologischen Aufwertungen erwirbt und dafür ein „Ökokonto“ erhält. Von diesem Konto kann dann der Kompensationsbedarf für die verschiedenen gemeindlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild „abgebucht“ 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) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild.

4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bahnstrecke und der Barlager Straße getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse des Fachbeitrags Schallschutz berücksichtigt und die darin empfohlenen passiven gebäudebezogenen Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 2) 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 3 u. 4) Durch die Festsetzung von maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 5) Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wird im WA1 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 maximalen Gebäude- und Traufhöhen eingehalten werden müssen.

Zu 6) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig). Hiermit wird insbesondere der Übergang zur freien Landschaft sowie das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare maximale Gebäudedimensionen geprägt ist.

Zu 7) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes. Um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft, eine 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 Gemeinde als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie für Wohngebäude Kellerwohnungen ausschließt.

Zu 8) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) 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 40% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 52% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 9 - 14) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen. Durch die Festsetzungen wird die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert und erhebliche Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Tierarten vermieden. 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.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Gebäuden bis 15 Grad Dachneigung soll u.a. als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

Zu 15) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Siehe hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht.

4.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1) Im Geltungsbereich des B-Plans sind bezüglich der Dachformen im WA1 nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad bzw. 15 Grad (nur Pultdächer) zulässig. Insbesondere die Sattel- und Walmdächer entsprechen den typischen Dachformen der näheren Umgebung und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Gemeindegebiet. 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.

Im WA2 werden nur Flach- und Pultdächer zugelassen. Mit der Zulässigkeit auch des Flachdachs an Hauptbaukörpern wird von den Ortsbild prägenden Dachformen abgewichen. Es wurde hier jedoch eine gebundene Gestaltungserweiterung gewählt, welche die Wahrung des bislang ortstypischen ermöglicht und gleichzeitig auch genügend Freiräume für individuelle Bauformen belässt. Hierdurch wird nach Auffassung der Gemeinde ein modernes Gesamtbild für das neue Wohngebiet ermöglicht, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht und sind verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dies wird insbesondere auch durch die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 3 (maximale Gebäudehöhen für Sattel- und Walmdächer 9,50 m, für Pultdächer 8,50 m, für Flachdächer 6,50 m) und Nr. 11 (Flachdachbegrünung) unterstützt. Garagen und Nebenanlagen sind auch im WA1 mit Flachdach zulässig. Hierdurch soll im Einklang mit dem ortstypischen Siedlungsbild der untergeordnete Charakter von Garagen und Nebenanlagen herausgestellt werden.

Zu 2) Zur Förderung eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks sollen Doppelhäuser und Hausgruppen weitgehend einheitlich gestaltet werden.

Zu 3 u. 4) Lebendige Einfriedungen aus standortgerechten heimischen Heckenpflanzen sowie ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Vorgarten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

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

Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist.

Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Im Zuge der Erdarbeiten soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten. Soweit erforderlich, wurden zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet Leitungsrechte gekennzeichnet.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, Osnabrück oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung⁶ wird für das anfallende Schmutzwasser eine Schmutzwasserkanalisation in den geplanten Erschließungsstraßen im Freigefälle verlegt. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten in den Straßen „Schusterstraße“, „An der Schmiede“, „Lindenallee“, „Am Merkur“ und im Kreuzungsbereich „Westerfeldstraße“/ „Im Vogelpool“. Bei einer genaueren Überprüfung wurde festgestellt, dass diese Anschlussmöglichkeiten eine nicht ausreichende Tiefe aufweisen, um das Plangebiet vollständig anschließen zu können. Daher wird innerhalb des Plangebietes in der Grünfläche nordöstlich der Wasserwirtschaftsflächen ein Pumpwerk installiert. Von dort wird das Schmutzwasser in die bestehende Druckrohrleitung, die das Plangebiet von Westen nach Nordosten durchquert, gepumpt und anschließend zur Kläranlage nach Bersenbrück transportiert. In der Straße „An der Schmiede“ werden die im Westen angrenzenden Grundstücke an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich ohne Abflussverschärfung abgeleitet werden. Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Vorgesehen ist daher eine Regenwasserkanalisation, über die das anfallende

⁶ Ing.-Büro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung Erschließung Bebauungsplan Nr. 41 ‚Südlich der Bahn‘ in der Gemeinde Rieste“, Bramsche, 01/2021

Oberflächenwasser in ein bereits vorhandenes, jedoch zu vergrößerndes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) innerhalb des Plangebietes eingeleitet wird. Die erforderliche Fläche für das RRB wurde als Fläche für die Wasserwirtschaft in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans aufgenommen. Geplant ist eine naturnahe Ausführung. Details sind der Wassertechnischen Voruntersuchung zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden grundsätzlich beachtet, 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 Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

4.9 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 leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige 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 leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

4.10 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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.

4.11 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)	29.739 m ²	60,80 %
Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen	6.433 m ²	13,15 %
Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	150 m ²	0,31 %
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage	909 m ²	1,86 %
Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Zweckbestimmung: Lärmschutzwall	4.576 m ²	9,36 %
Fläche für die Wasserwirtschaft / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Naturnahes Regenwasserrückhaltebecken	7.100 m ²	14,52 %
Fläche insgesamt	48.907 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA 1:

24.352 m ² x GRZ 0,4	=	9.741 m ² max. zul. Grundfläche
24.352 m ² x GFZ 0,6	=	14.611 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA 2:

5.387 m ² x GRZ 0,4	=	2.155 m ² max. zul. Grundfläche
5.387 m ² x GFZ 0,6	=	3.232 m ² max. zul. Geschossfläche

4.12 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. 38 neue Gebäude mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 10 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.

4.13 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenbau Erschließungsstraßen ca.	725.000,00 EUR
Lärmschutzwall ca.	60.000,00 EUR
Regenwasserrückhaltebecken ca.	130.000,00 EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	185.000,00 EUR
Wasserversorgung ca.	45.000,00 EUR
insgesamt:	1.145.000,00 EUR

Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Gemeinde Rieste 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 Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten.

4.14 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

5 Auslegungsvermerk

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

Rieste, den

.....
Bürgermeister