

# B E G R Ü N D U N G

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 107 B**

**„WOLTRUPER WIESEN III B“**

**DER STADT BERSENBRÜCK**

LANDKREIS OSNABRÜCK

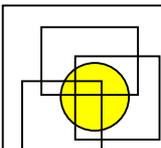
**- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -**

DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

---

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 22.02.2022**



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

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

RAUMPLANUNG

STADTPANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

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

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise ..... 3
2	Planungsanlass ..... 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum ..... 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung ..... 3
3.2	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen ..... 5
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte ..... 6
4	Plangebiet „Woltruper Wiesen III B“ ..... 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 ..... 11
4.3	Bestand ..... 14
4.4	Standortbegründung ..... 14
4.5	Planungsabsicht ..... 16
4.5.1	Art der baulichen Nutzung ..... 16
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche ..... 16
4.5.3	Sonstige Flächenausweisungen ..... 16
4.5.4	Verkehrerschließung ..... 17
4.6	Klimaschutz, Energieeinsparung ..... 18
4.7	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange ..... 20
4.8	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen ..... 26
4.8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 26
4.8.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ..... 27
4.9	Ver- und Entsorgung ..... 28
4.10	Brandschutz ..... 29
4.11	Belange des Denkmalschutzes ..... 29
4.12	Flächenbilanz ..... 29
4.13	Stellplatznachweis ..... 30
4.14	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 30
4.15	Bodenordnung ..... 30
5	Auslegungsvermerk ..... 31

## 1 Planungsrechtliche Hinweise

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 107 B „Woltruper Wiesen III B“ greift tlw. in den B-Plan Nr. 107 A „Woltruper Wiesen III A“ ein. Beide B-Pläne, also Nr. 107 A „Woltruper Wiesen III A“ und 107 B „Woltruper Wiesen III B“ basieren auf dem B-Plan Nr. 107 „Woltruper Wiesen III“. Der B-Plan Nr. 107 wurde seinerzeit außer Kraft gesetzt, da die geplanten Bauflächen Teile des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Hase überlagerten.

In einen 1. Schritt wurden mit dem B-Plan Nr. 107 A nur noch die Flächen des B-Plans Nr. 107 beibehalten, die außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Hase lagen.

Aufgrund wasserbaulicher Maßnahmen konnte das vom Landkreis Osnabrück letztendlich gesetzlich festgesetzte ÜSG der Hase im Vergleich zum vorläufig gesicherten ÜSG so verkleinert werden, dass nun mit dem B-Plan Nr. 107 B auch die restlichen Flächen des B-Plans Nr. 107 überplant werden können.

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 107 B verliert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 107 A in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 107 B 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. 107 A ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

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

## 2 Planungsanlass

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

## 3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

### 3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

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

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,

- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“<sup>1</sup>

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

Trotz gemeindespezifischer Unterschiede lassen sich als grundlegende Probleme ländlicher Räume nennen:

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

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.“<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup>Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 200/2012, Kapitel 1.1, S. 5

<sup>2</sup>vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Strategien für strukturschwache ländliche Räume“, Bonn/Berlin 1997, S.5

<sup>3</sup>Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

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

### 3.2 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Der Bebauungsplan 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.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

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.

Die Stadt Bersenbrück ist der Auffassung, dass neben der erforderlichen positiven Rahmensezung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Stadt 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.

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.

### 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 Stadt Bersenbrück beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

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

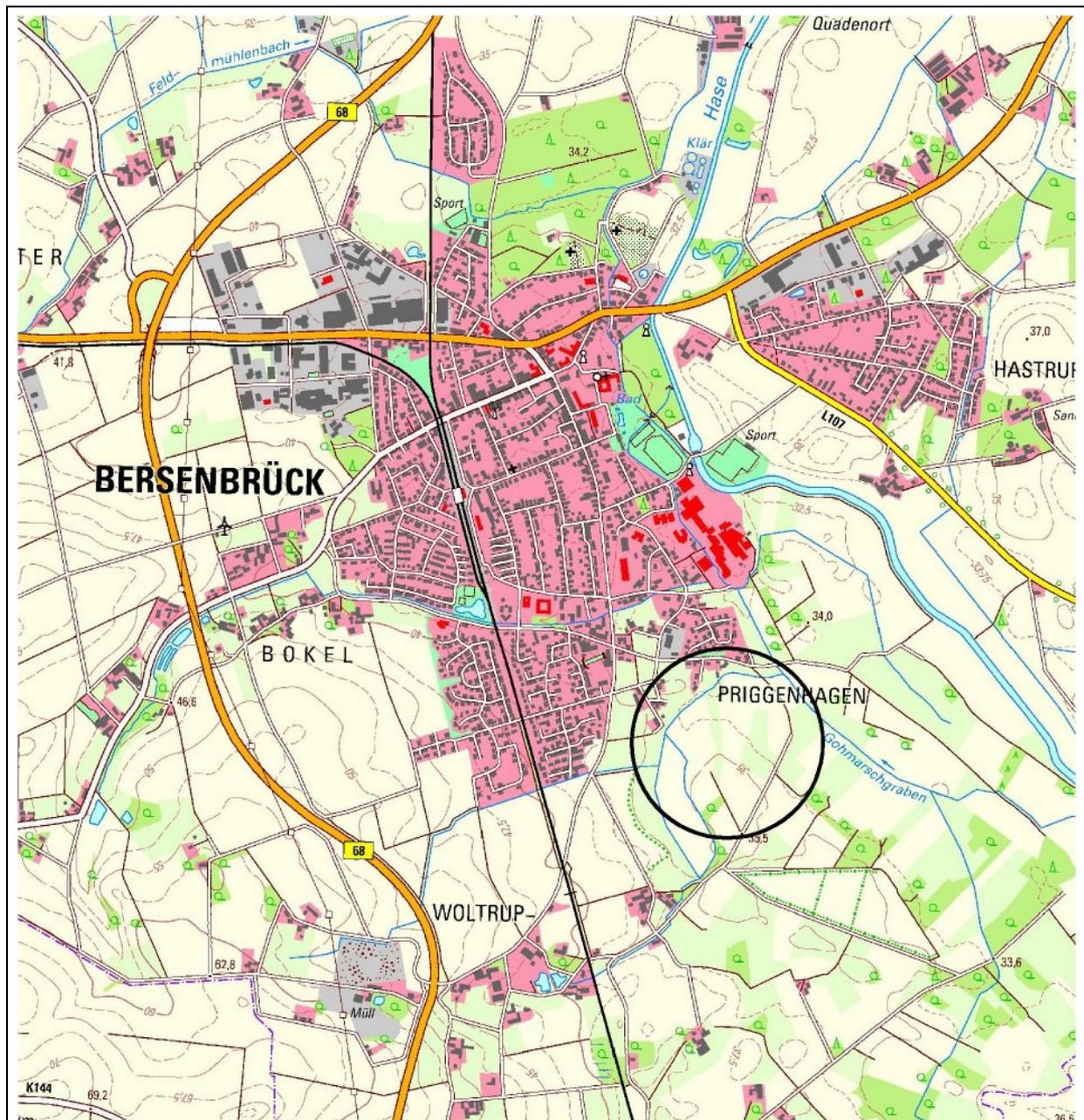
- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische 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).“<sup>4</sup>

#### 4 Plangebiet „Woltruper Wiesen III B“

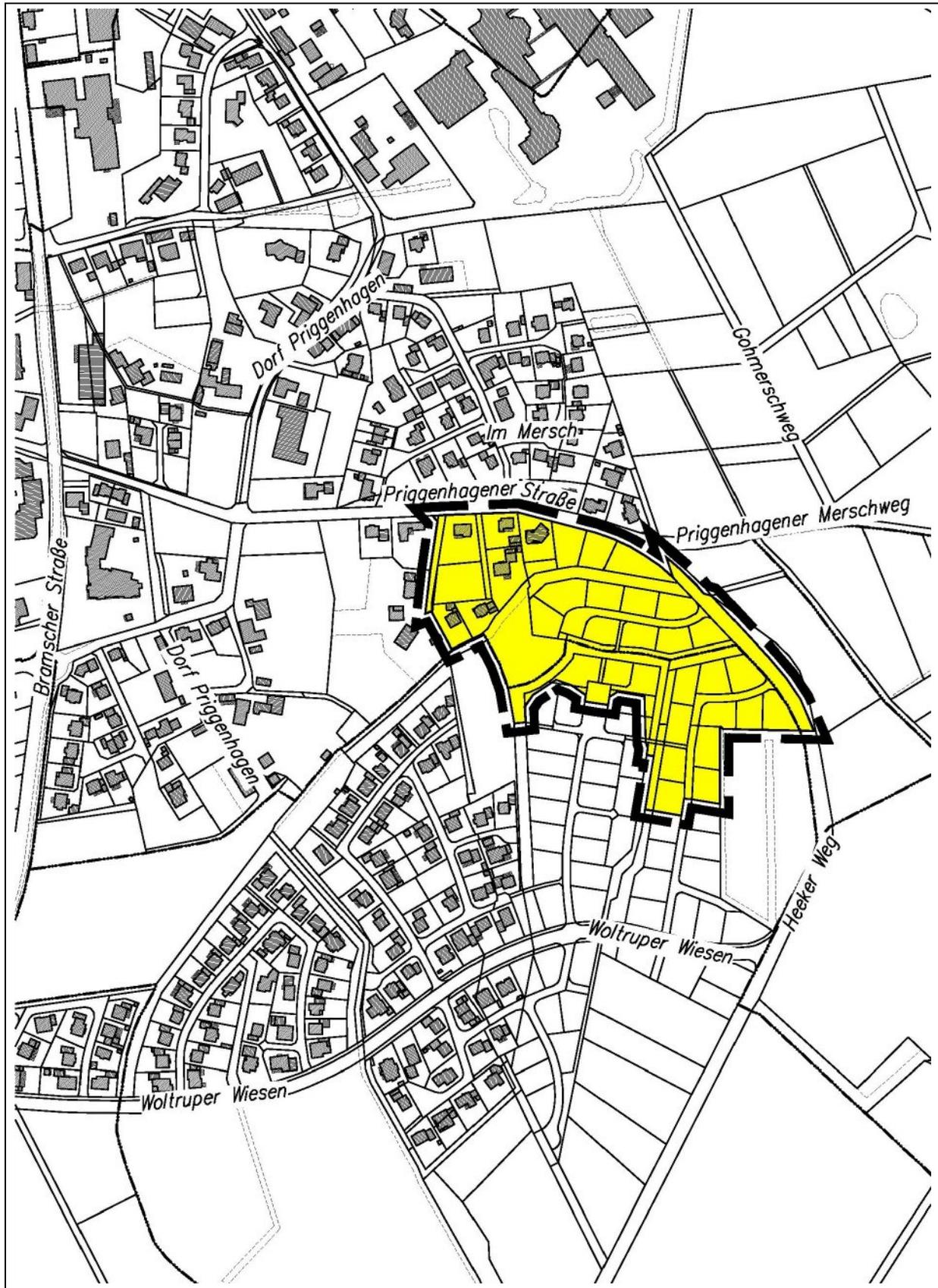
##### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,28 ha große Plangebiet liegt am Südostrand der engeren Ortslage Bersenbrücks, südlich der Priggenhagener Straße und westlich des Hecker Weges. Die Priggenhagener Straße liegt dabei teilweise innerhalb des Plangebiets.



Original: Topographische Karte M 1:25.000

<sup>4</sup>Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

Stadt Bersenbrück B-Plan Nr. 107 B

Plangebiet

M. 1 : 5.000

## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.2.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

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

Die am nächsten liegenden NATURA 2000-Gebiete sind

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

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. 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.

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 auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen 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 B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar; er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung abschließend zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im 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, 20.09.2021) wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 und 2.3 ff. des Umweltberichts).

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus erfolgt eine Ermittlung und Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine entsprechende Berechnung nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 durchgeführt.

#### Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes oder im planungsrelevanten Umfeld keine Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmittel bekannt.

#### Hochwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 107 B überlagert Teilbereiche des B-Plans Nr. 107 der Stadt Bersenbrück. Dieser B-Plan wurde außer Kraft gesetzt, da Teile des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Hase im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lagen. Aufgrund wasserbaulicher Maßnahmen konnte das vom Landkreis Osnabrück letztendlich gesetzlich festgesetzte ÜSG der Hase im Vergleich zum vorläufig gesicherten ÜSG so verkleinert werden, dass es nun vollständig außerhalb des vorliegenden B-Plans Nr. 107 B liegt.

Das Plangebiet wird jedoch im Norden und Osten vom HQextrem-Bereichs der Hase gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN, Stand 31.12.2019) überlagert. Die HQextrem-Bereiche kennzeichnen Flächen, die bei einem seltenen Hochwasserereignis (hier ein 200-jährliches Ereignis) überschwemmt werden könnten. Sie sollen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB seit dem 05.01.2018 in B-Plänen nachrichtlich übernommen werden. In HQextrem-Bereichen sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen (siehe § 78b WHG).

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Innerhalb des Plangebiets liegen Abschnitte zweier Wallhecken: ein rund 30 m langer Abschnitt einer Wallhecke im Südwesten des Plangebiets (KRIS-Nr. 4203010001) und zwei kleinere randliche Abschnitte von zusammen rund 40 m Länge im Straßenseitenraum der

Priggenhagener Straße (KRIS-Nr. 4203010006) im Nordosten des Plangebiets. Die Wallhecken sind geschützt gemäß § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Innerhalb bzw. am Rande des Plangebietes liegen zudem mehrere Feldhecken. Diese sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998. Die Feld- und Wallhecken, aber auch die lockeren Einzelgehölze und Baumgruppen („Galeriegehölze“) entlang der Gräben sollen weitgehend erhalten und zur Erhaltung festgesetzt werden. Hierfür werden insgesamt vier verschiedene Typen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

#### 4.2.2 Fachplanungen

##### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten<sup>5</sup>. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

(...)

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

(...)

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“<sup>6</sup>

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

<sup>5</sup> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)

<sup>6</sup> Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes jedoch teilweise innerhalb des Hochwassergefahrengbietes HQextrem der Hase (NLWKN, Stand 31.12.2019). Bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem, 200-jährliches Hochwasserereignis) können die im HQextrem-Bereich liegenden Flächen überschwemmt werden. Laut Wasserwirtschaftlicher Stellungnahme liegt die Wasserspiegelhöhe bei einem HQextrem innerhalb des Plangebietes bei rd. 33,50 m ü. NHN<sup>7</sup>. Aus diesem Grunde wurde zur Vermeidung von Gefährdungen und Zerstörungen durch ein seltenes Hochwasserereignis im vorliegenden B-Plan die Festsetzung getroffen, dass Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) das Geländeniveau aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes eine Höhe von 33,77 m ü. NHN nicht unterschreiten darf.
2. Bereits in vorangegangenen Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchungen<sup>8</sup> wurde festgestellt, dass aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes nicht möglich ist. Darum soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation in das tlw. innerhalb des Plangebietes liegende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) Woltruper Wiesen II/III und in das östlich des Plangebietes liegende RRB Priggenhagen eingeleitet werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen 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 entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
3. Die vorliegende Planung ergänzt und arrondiert die bauliche Nutzung innerhalb des Siedlungskörpers. Das Plangebiet ist bereits u.a. durch bestehende öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die Nachverdichtung und Abrundung dieses Bereichs ist dementsprechend ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert.

#### Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse potentielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein

<sup>7</sup> vgl. Ing.-Büro Tovar & Partner: „Wasserwirtschaftliche Stellungnahme B-Plan Nr. 107 B „Woltruper Wiesen III B“, Osnabrück, 21.01.2022, S. 3

<sup>8</sup> u.a. Ing.-Büro Tovar & Partner: „Wasserwirtschaftliche Stellungnahme B-Plan Nr. 107 A „Woltruper Wiesen III A“, Osnabrück, 05.10.2017

besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

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

#### Landschaftsplan (LP)

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

#### Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der B-Plan 107 B liegt innerhalb des Wohnparks Woltruper Wiesen und ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Er wird entsprechend aus dem FNP entwickelt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 107 B überlagert Teilbereiche des B-Plans Nr. 107 der Stadt Bersenbrück. Dieser B-Plan wurde außer Kraft gesetzt, da Teile des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Hase im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lagen. Aufgrund wasserbaulicher Maßnahmen konnte das vom Landkreis Osnabrück letztendlich gesetzlich festgesetzte ÜSG der Hase im Vergleich zum vorläufig gesicherten ÜSG so verkleinert werden, dass es nun vollständig außerhalb des vorliegenden B-Plans Nr. 107 B liegt. Daher konnte das ursprüngliche Baukonzept des B-Plans Nr. 107 für den Bereich des vorliegenden B-Plans Nr. 107 B wieder aufgegriffen werden.

#### Sonstige Fachplanungen

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

### 4.3 Bestand

Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden bestehen jedoch bereits Wohnnutzungen. Auf den umliegenden Flächen finden sich insbesondere Wohnnutzungen der engeren Ortslage Bersenbrücks mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen. Östlich der Priggenhagener Straße liegt ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB). Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 4.4 Standortbegründung

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

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

Die Stadt Bersenbrück hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes erfolgte nach langem Abwägen. Wunsch der Stadt Bersenbrück ist die Sicherung und angemessene Fortentwicklung des Wohn-, Erholungs- und Arbeitsstandortes Bersenbrück. Durch die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Bramscher Straße und die Priggenhagener Straße, die nahräumliche Lage zu vorhandenen Siedlungsbereichen mit Wohnbauschwerpunkt, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich liegt nahräumlich zu bestehenden Siedlungsbereichen und ergänzt, zusammen mit den B-Plänen Nr. 107 A und Nr. 113, sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Stadt und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).
- Die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass 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 Stadt 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** (...).“<sup>9</sup>*

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Stadt 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 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 Eggermühlen 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 Be-*

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

*lange 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, hat die Stadt geeignete Standorte gesucht.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Stadt Bersenbrück, 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.

## 4.5 Planungsabsicht

### 4.5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

### 4.5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Damit sich die zukünftigen Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern, wählte die Stadt für das WA die eingeschossige (I) offene Bauweise. Die offene Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) dahingehend eingeschränkt, dass Baukörperlängen von maximal 25 m zulässig sind. Dies soll einer landschaftsgerechten Eingliederung der künftigen Bebauung dienen. Entsprechend des Bebauungskonzeptes werden ferner lediglich Einzelhäuser zugelassen.

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

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

### 4.5.3 Sonstige Flächenausweisungen

Im Plangebiet werden verschiedene Flächen (A-F) als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

In diesen Flächen ist u.a. der Erhalt von Feld- und Wallhecken, die Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens, naturnaher Gewässerrandstreifen und die Förderung eines Biotopverbundes vorgesehen.

Ergänzt werden diese öffentlichen Flächen durch private Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Flächen dienen damit u.a. zur naturnahen, landschaftsgerechten Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild, dem Erhalt und der Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere.

#### **4.5.4 Verkehrserschließung**

Die Haupt-Verkehrerschließung erfolgt aus Westen von der Bramscher Straße aus über die Straße „Woltruper Wiesen“ sowie über die Priggenhagener Straße. Von diesen Gemeindestraßen aus wird das Plangebiet im Norden (bereits tlw. mit Wohngebäuden bebaut) direkt bzw. durch 2 Stichstraßen erschlossen. Der mittlere Teilbereich wird von der Priggenhagener Straße aus durch eine Stichstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage mündet. Der südliche Teilbereich wird von durch neue innere Erschließungsstraßen angeeignet, die an die in den Plangebietes Nr. 107A und 113 anschließen.

Die i.d.R. 7,0 m breiten Erschließungsstraßen und die Wendeanlage ( wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06“ dimensioniert. Durch den beabsichtigten verkehrberuhigten Ausbau der Erschließungsstraßen sollen multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können.

In Einmündungsbereichen wurden, wo zur Freihaltung von Sichtbeziehungen notwendig, die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt.

Durch Fuß- und Radwege wird das Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer optimiert.

Bei der Realisierung des Baugebietes ist mit ca. 30 Wohngebäuden und ca. 45 Wohneinheiten zu rechnen. Dementsprechend sind ca. 68 Kfz (1,5 Kfz je Wohneinheit) und insgesamt rd. 200 zusätzliche Kfz-Bewegungen/24h zu erwarten (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Die Kfz-Bewegungen werden sich zu ca. 40% auf die Priggenhagener Straße und zu 60% auf die Straße „Woltruper Wiesen“ verteilen. Durch diese planbedingt hinzukommenden Kfz-Bewegungen werden die bestehenden Stadtstraßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Verkehrssystem nicht zu erwarten sind.

#### 4.6 Klimaschutz, Energieeinsparung

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen und dem aktuellen Welt-Klimaschutzbericht (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC 2021) viel Bewegung gekommen. Der aktuelle IPCC-Bericht stellt u.a. fest:

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“<sup>10</sup>

In weiten Teilen von Wissenschaft und Bevölkerung besteht Einsicht darüber, dass ein grundlegendes und schnellstmögliches Umdenken und Handeln erforderlich ist. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe betrifft auch die Stadtplanung.

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.

Die planenden Kommunen sind dabei aus ureigenem Interesse gefordert, auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen für den lokalen und globalen Klimaschutz und die Klimaanpassung zu ergreifen; dementsprechend auch Maßnahmen, die über die unmittelbaren planbedingten Auswirkungen auf das (Klein-) Klima hinausgehen.

##### **Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:**

Die zunehmenden globalen Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland spürbar u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange (u.a. Gefährdungen für Mensch und Tier durch Überschwemmungen, Überlastung von Entwässerungssystemen, Zerstörung von Kultur- und Sachgütern, Bodenerosion und -austrocknung, Grundwasserabsenkungen, Trinkwasserknappheit etc.).

##### **Flächen für den Naturschutz sowie zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen**

Im Plangebiet werden verschiedene Flächen (A-F) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesen Flächen ist u.a. der Erhalt von Feld- und Wallhecken, die Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens, naturnaher Gewässerrandstreifen und die Förderung eines Biotopverbundes vorgesehen. Ergänzt werden diese öffentlichen Flächen durch private Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Diese Flächen und Maßnahmen haben u.a. positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch natürliche Beschattung, Verdunstung und Kühlung. Sie vermindern die Hochwassergefahr, da sie u.a. auch als Wasserspeicher dienen, und optimieren die Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere und damit auch die Biodiversität.

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste in Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes zu verwenden.

##### **Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:**

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO<sub>2</sub>. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Wohngebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien, wie z. B. der Sonnenenergie, stammen. Die Gemeinde steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung auch im Bereich des Wohn- und Gewerbebaus grundsätzlich positiv gegenüber. In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die

<sup>10</sup> UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard.

Bezüglich der insbesondere auch dem Klimaschutz dienenden solarenergetischen Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig.

An den Bebauungsplan sind nach Dipl.-Ing. Peter Goretzki für eine optimale Nutzung der Solarenergie fünf solare Anforderungen zu stellen:

**1. solare Anforderung:**

*Die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte gegen Süden orientiert sein. Südabweichungen bis zu 30° sind unbedenklich.*

**2. solare Anforderung:**

*Die Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein. Zwischen Gebäuden soll der Zeilenabstand A die 2,8-fache Gebäudehöhe H nicht unterschreiten ( $A/H > 2,8$ ;  $\alpha < 20^\circ$ ).*

*Laubbäume sollen gegenüber SW-SSO orientierten Fassaden einen Mindestabstand mit der 1,5-fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten.*

**3. solare Anforderung:**

*Der Bebauungsplan muss zwischen Südwest und Südost ausgerichtete Dachflächen zulassen.*

**4. solare Anforderung:**

*Die Dachneigung sollte im Bereich zwischen etwa 30° und 48° zulässig sein.*

**5. solare Anforderung:**

*Gestaltungssatzungen sollen Solaranlagen zulassen und mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verträgliche Möglichkeiten zur Errichtung von Solaranlagen aufzeigen.<sup>11</sup>*

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. So wird z.B. auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen sowie zu steiler Dachneigungen verzichtet. Hierdurch steht der Umsetzung der 1. und 3. solaren Anforderung keine Festsetzung entgegen. Die künftigen Bauherren können ihre Gebäude nach solarenergetischen Kriterien - passiv und/oder aktiv - optimieren.

Die 2. solare Anforderung (Vermeidung von Verschattung) wird ebenfalls angemessen - unter Würdigung konkurrierender städtebaulicher Zielsetzungen - berücksichtigt. So werden z.B. keine konkreten Baumstandorte vorgegeben. Ferner sind bei den geforderten Anpflanzungen nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Diese spenden im Sommer Schatten (Kühlungsfunktion), verlieren jedoch im Herbst ihr Laub und lassen dadurch in der Heizperiode wieder hinreichend Sonnenlicht zur Erwärmung von Gebäuden durch.

Die in der 2. solaren Anforderung geforderten Mindestabstände von Gebäuden untereinander sowie zwischen Bäumen und Gebäuden werden nicht verbindlich vorgegeben, da sie ebenfalls mit anderen gewichtigen städtebaulichen Zielsetzungen konkurrieren.

So wäre bei Gebäuden mit Südausrichtung der Dachfläche sowie mit der vorliegend zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m (H) ein Mindestabstand (A) zum nächsten Gebäude von 25,20 m ( $A/H > 2,8$ ) erforderlich. Um diese Vorgabe einhalten zu können, müssten die Grundstücke bei den im Plangebiet nur zulässigen Einzelhäusern sehr groß sein. Dies würde jedoch z. B. dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegenwirken. Da Einzelhäuser 4 Fassaden mit Fenstern aufweisen erhalten diese Gebäudetypen auch bei Unterschreitung der Abstandsempfehlungen noch hinreichende Sonneneinstrahlungen.

Selbst kleinere Baumarten mit einer maximalen Wuchshöhe von 10 m müssten nach der solaren Anforderung Nr. 2 bereits 15 m Mindestabstand zum Gebäude einhalten. Die Einhaltung dieser Vorgabe würde eine erhebliche Einschränkung der individuellen

<sup>11</sup> vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigtbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

Gartengestaltung darstellen und zudem der im Sommer durchaus gewünschten Beschattungswirkung zuwiderlaufen. Wie bereits weiter oben ausgeführt, wird bei der Anpflanzung von Laubbäumen die Beschattungswirkung nach dem herbstlichen Laubfall gerade auch in der Heizperiode deutlich minimiert, so dass durchaus auch geringere Abstände möglich sind.

Die 4. und 5. solare Anforderung wird ebenfalls beachtet. Im Plangebiet wird lediglich eine Mindestdachneigung von 25 Grad bzw. 15 Grad (bei Pultdächern) für Hauptgebäude vorgegeben, so dass dementsprechend auch die für eine aktive Solarenergienutzung (z. B. Photovoltaik) optimalen Dachneigungen vorgesehen werden können. Ferner werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, die einer Nutzung von Photovoltaikanlagen entgegenstehen würden.

Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen passiven und/oder aktiven solarenergetischen Nutzung konzipieren. Dementsprechend wären z. B. auch Plusenergiehäuser möglich. Nach allgemeinem Verständnis ist ein Plusenergiehaus ein Haus mit positiver Energiebilanz. Dies bedeutet, dass das Haus mehr Energie gewinnt als verbraucht. Dabei wird i.d.R. die Energie für Heizung und Warmwasser im oder am Haus selbst gewonnen (u.a. durch thermische Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen). Ein entsprechender Bauzwang zur Realisierung von Plusenergiehäusern wäre nach Auffassung der Stadt jedoch nicht wünschenswert, da er u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnte und zudem mit einem erhöhten Baukostenaufwand einhergehen würde. Hier sollte nach Auffassung der Stadt mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.

Die Stadt Bersenbrück ist der Ansicht, dass die vorstehend dargelegten Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprechen. Danach sollen die Bauleitpläne 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. Zudem wird der § 1 Abs. 6 Nr. 7f beachtet, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Ferner wird der § 1a Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

#### **4.7 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange**

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Stadt Bersenbrück spielen die in §1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der nahgelegenen Straßen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum vorliegenden B-Plan 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	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm (Straßenverkehr)	••	Im vorliegenden Plangebiet wurden die Lärmpegelbereiche II, III und IV dargestellt. Zu den Lärmpegelbereichen wurden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen. Sofern die im B-Plan textlich festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, können die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen so bewältigt werden, dass keine unzulässigen Störwirkungen zu erwarten sind.	
	○ Hochwassergefährdung durch HQextrem der Hase	••	Zur Vermeidung von Gefährdungen und Zerstörungen durch ein seltenes Hochwasserereignis wurde im vorliegenden B-Plan die Festsetzung getroffen, dass Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) das Geländeniveau aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes eine Höhe von 33,77 m ü. NHN nicht unterschreiten darf. Ergänzend wird aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Die Hinweise im B-Plan enthalten einen entsprechenden Passus.	
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm (Straßenverkehr)	••	wie vorstehend!	
	○ Hochwassergefährdung durch HQextrem der Hase	••	wie vorstehend!	
Boden	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung und	••	Bindung der zulässigen	nicht erforderlich

	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.		Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Die zulässige Grundfläche wird auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Zudem wird die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 30 % begrenzt und von ökologischen (wasserdurchlässigen) Bauweisen abhängig gemacht. Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
Fläche	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Minimierung der Straßenbreiten bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verlust gut bewirtschaftbarer und tlw. ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	Minimierung des Flächenbedarfs durch kompakte Bebauung	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Schaffung von Raum für eine Wohnbebauung entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken, gemäß wasserwirtschaftlichen Berechnungen (Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Ing.-Büro Hans Tovar & Partner, 21.01.2022). Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) werden dabei grundsätzlich beachtet.	nicht erforderlich
Luft und Klima	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			

	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch den tlw. Erhalt von Grünstrukturen; vollständige Kompensation durch neue Gehölzanzpflanzungen, Ausweisung ausgedehnter Grünflächen sowie sonstige Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Die wertgebenden Gehölzbestände und Gräben werden zur Erhaltung festgesetzt und durch zusätzliche Maßnahmenflächen ergänzt. Insgesamt werden entsprechende Maßnahmen auf über 1,0 ha des Plangebiets festgesetzt. Durch die Festsetzung weiterer Durchgrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	siehe oben	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insb. ein Brutrevier der Feldlerche	••	Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	Es erfolgt ein umfangreicher Erhalt von Biotopstrukturen, die Vorgabe von Pflanzgeboten sowie die Ausweisung verschiedener Flächen zum Schutz- und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie zum Erhalten bzw. Anpflanzen von Gehölzen. Durch die Maßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Landschaft	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Neustrukturierung	••	Es erfolgt ein umfangreicher Erhalt	nicht erforderlich

	des Orts- und Landschaftsbildes		von Landschaftsstrukturen und eine vollständige Kompensation durch Maßnahmen im Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
<b>Gesamtbeurteilung: Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf</b>				

**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 Stadt Bersenbrück ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Wohngebiet 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 Stadt Bersenbrück plant eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Da ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, soll die Kompensation des Defizits von **13.098 Werteinheiten** auf externen Ausgleichsflächen vorgenommen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden dabei auf folgenden Kompensationsflächen vorgenommen.

- 1. Kompensationsfläche in Bersenbrück OT Priggenhagen (Flst. 320; 322 und 324 der Flur 4 Gemarkung Woltrup-Wehbergen):** Kompensation der hier noch verfügbaren 9.190 Werteinheiten (Details siehe Kapitel 2.3.5.1 dieses Umweltberichts).
- 2. Kompensationsfläche am Ostufer der Hase in der Gemeinde Gehrde OT Rüsforth:** Kompensation des restlichen Defizits von (13.098 WE - 9.190 WE = ) 3.908 Werteinheiten (Details siehe Kapitel 2.3.5.2 dieses Umweltberichts).

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 der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

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

## 4.8 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan 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.

### 4.8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 1.2) Durch die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,0 m bzw. 8,0 m (Pulldach), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 1.3) Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde durch die Möglichkeit zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss gefördert. Durch diese Festsetzung wird der grundsätzlich beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden müssen.

Zu 1.4) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 39% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 2.1) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) 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 3.1) Die Festsetzung, dass Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländlichen Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnruhe vorzubeugen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass 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 Gemeinde drüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 4.1) Die Festsetzung des Geländeneiveaus im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. der Endausbauhöhen der Straßen auf mind. 33,77 m ü. NHN erfolgt aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes. Hierdurch wird gewährleistet, dass die wesentlichen Hochbauvorhaben rd. 0,27 m über dem HQextrem der Hase (rd. 33,50 m ü. NHN) liegen werden. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit kann daher weitestgehend ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Sachschäden.

Ergänzend hierzu wird darauf hingewiesen, dass Gebäudeteile, die unterhalb dieser Mindesthöhe liegen würden (z. B. Keller), zum vorbeugenden Schutz von Leben, Gesundheit und Sachgütern entweder ganz entfallen oder aber hochwassersicher hergestellt werden sollten. Die Verantwortung liegt diesbezüglich beim Bauherrn.

Zu 5.1) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse der Verkehrslärberechnung (siehe Kapitel 2.2.2.1 des Umweltberichts) berücksichtigt und die darin empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 6.1 bis 7.8) Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz, dem Schutz und der Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen, der landschaftsgerechten Begrünung sowie der naturnahen Gestaltung von Gewässerrandstreifen und des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

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

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

Zu 7.9) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet, um die Refinanzierung der von der Stadt Bersenbrück geleisteten bzw. zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Geplant ist u.a. ein Teilausgleich auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes (z.B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Darüber hinaus sind weitere Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 13.098 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes auf zwei geeigneten externen Flächen vorgesehen.

Die Umlegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB“.

#### **4.8.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

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

Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks überaus sinnvoll.

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

Zu 2 u. 3) Lebendige Einfriedungen aus standortgerechten heimischen Heckenpflanzen sowie ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Garten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser, funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage und fördern eine naturnahes lebendiges Ortsbild.

Überhohe Einfriedungen sowie ein unharmonische Mix verschiedenster Zaunbaumaterialien, schaffen jedoch häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Gestaltungsvorgaben und Höhenbeschränkungen der Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigen das ortstypische Siedlungsbild und tragen zu einem wohlgefälligen Gesamteindruck bei.

Vegetationshemmende sterile Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen schaffen naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Im Gegensatz zum klassischen Steingarten, i.d.R. bestehend aus Pflanzenarten nährstoffarmer Standorte eingebettet in eine dazu passende Steininformation, besteht z. B. ein Schottergarten überwiegend aus Steinen verschiedener Form und Größe, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutzfließ“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Die Festsetzung unterstützt 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.

#### 4.9 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrsandienung kann sichergestellt werden. Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sollen die jeweiligen Versorgungsträger benachrichtigt werden.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasserverbandes Bersenbrück.

Gemäß der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme<sup>12</sup> aber bereits auch in vorangegangenen Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchungen<sup>13</sup> wurde festgestellt, dass aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers auch innerhalb des vorliegenden Plangebiets nicht möglich ist. Darum soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation in das tlw. innerhalb des Plangebietes liegende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) Woltruper Wiesen II/III und in das östlich des Plangebietes liegende RRB Priggenhagen eingeleitet werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sollen dabei grundsätzlich beachtet werden, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner von Straßen ohne Wendepunkte mit einem

<sup>12</sup> vgl. Ing.-Büro Tovar & Partner: „Wasserwirtschaftliche Stellungnahme B-Plan Nr. 107 B „Woltruper Wiesen III B“, Osnabrück, 21.01.2022, S. 3

<sup>13</sup> u.a. Ing.-Büro Tovar & Partner: „Wasserwirtschaftliche Stellungnahme B-Plan Nr. 107 A „Woltruper Wiesen III A“, Osnabrück, 05.10.2017

Minstdurchmesser von 20 m ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

#### 4.10 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.

#### 4.11 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler bisher nicht bekannt geworden bzw. zu Tage getreten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto: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.

#### 4.12 Flächenbilanz

Zulässige Nutzung	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	26.447 m <sup>2</sup>	61,85 %
Private Grünfläche: Zweckbestimmung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat	666 m <sup>2</sup>	1,56 %
Private Grünfläche: Zweckbestimmung Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat	445 m <sup>2</sup>	1,04 %
Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen	5.581 m <sup>2</sup>	13,05 %
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	340 m <sup>2</sup>	0,80 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <b>Typ A</b> : Erhalt von Wallhecken und Gräben, Biotopverbund	392 m <sup>2</sup>	0,92 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <b>Typ B</b> : Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens (RRB), Erhalt von Feldhecken, Biotopverbund	2.557 m <sup>2</sup>	5,98 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <b>Typ C</b> : Erhalt von Feldhecken und Gräben	3.743 m <sup>2</sup>	8,75 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <b>Typ D</b> : Erhalt von Gräben mit Randstreifen und Galeriegehölzen - anteilige Grabenfläche, Biotopverbund	2.268 m <sup>2</sup>	5,30 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur	115 m <sup>2</sup>	0,27 %

und Landschaft <b>Typ E:</b> Erhalt und Anlage von Feldhecken im Seitenraum der Priggenhagener Straße		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <b>Typ F:</b> Erhalt und Anlage von Wallhecken im Seitenraum der Priggenhagener Straße	204 m <sup>2</sup>	0,48 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>42.758 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**Städtebauliche Werte****WA:**

26.447 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	7.934 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
26.447 m <sup>2</sup> x GFZ 0,5	=	13.224 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

**4.13 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. 30 neue Gebäude mit insgesamt ca. 45 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 9 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.

**4.14 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 inkl. Fuß- u. Radweg ca.	525.000,00	EUR
Bau Regenwasserrückhaltebecken ca.	95.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	135.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	25.000,00	EUR
insgesamt:	780.000,00	EUR

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Stadt Bersenbrück erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück, der Stadt entstehen hierfür keine Kosten.

Außerhalb des Plangebietes sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit anteilig gemäß der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB“ nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.

**4.15 Bodenordnung**

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

## **5 Auslegungsvermerk**

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

Bersenbrück, den .....

.....  
Bürgermeister