

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 120

„AM BRINK / LOHWEG“

DER STADT BERSENBRÜCK

LANDKREIS OSNABRÜCK

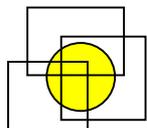
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

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

DER FACHBEITRAG SCHALLSCHUTZ (RP SCHALLTECHNIK, 28.09.2022) IST
ANLAGE DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 11.10.2022



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 eMail: pbsdt@web.de

RAUMPLANUNG

STADTPANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

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

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise 3
2	Planungsanlass 4
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 4
4	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen 5
5	Lage und Größe des Plangebietes 6
6	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 8
6.1	Fachgesetze 8
6.2	Fachplanungen 9
7	Bestand 12
8	Standorteignung 13
9	Planungsabsicht 13
9.1	Art der baulichen Nutzung 13
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 15
9.3	Sonstige Flächenausweisungen 16
9.4	Verkehrerschließung, Stellplätze 16
10	Umweltbelange 17
10.1	Umweltauswirkungsbewertung 17
10.1.1	Zusammenfassende Bestandsbeurteilung 17
10.1.2	Verkehrslärmberechnung 18
10.1.3	Umgang mit Altlasten 20
10.1.4	Sonstige Immissionen 20
10.1.5	Artenschutz 20
10.1.6	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung 21
10.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 26
10.3	Abwägung der Umweltbelange 29
11	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 30
11.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 30
11.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 32
12	Ver- und Entsorgung 33
13	Brandschutz 33
14	Denkmalpflege, Bodenfunde 33
15	Flächenbilanz 34
16	Erschließungskosten und Finanzierung 34
17	Bodenordnung 34
18	Auslegungsvermerk 34

1 Planungsrechtliche Hinweise

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 120 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 13 „Brink - Nord“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 120 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. 13 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

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

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

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

Daraus wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 120 gegeben ist.

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

Fortentwicklung und Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereich nach § 34 BauGB) und tlw. innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans liegenden Flächen, mit dem Ziel, das Plangebiet für eine nachhaltige Entwicklung städtebaulich zu ordnen, den Wohn- und Arbeitsstandort Bersenbrück zu stärken und u.a. den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen.

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

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung in die vorliegende Begründung integriert. Zudem wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

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

2 Planungsanlass

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die zukünftigen Bebauung und Nutzung des bislang überwiegend unbeplanten Areals auf Basis des IST-Bestandes zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen gesteuert werden. Es soll u.a. konkret vorgegeben werden, was nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche für zukünftige Bauvorhaben zulässig ist. Die Stadt Bersenbrück beabsichtigt im Plangebiet insbesondere die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) und urbaner Gebiete (MU).

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

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

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

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

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

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

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

4 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

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

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

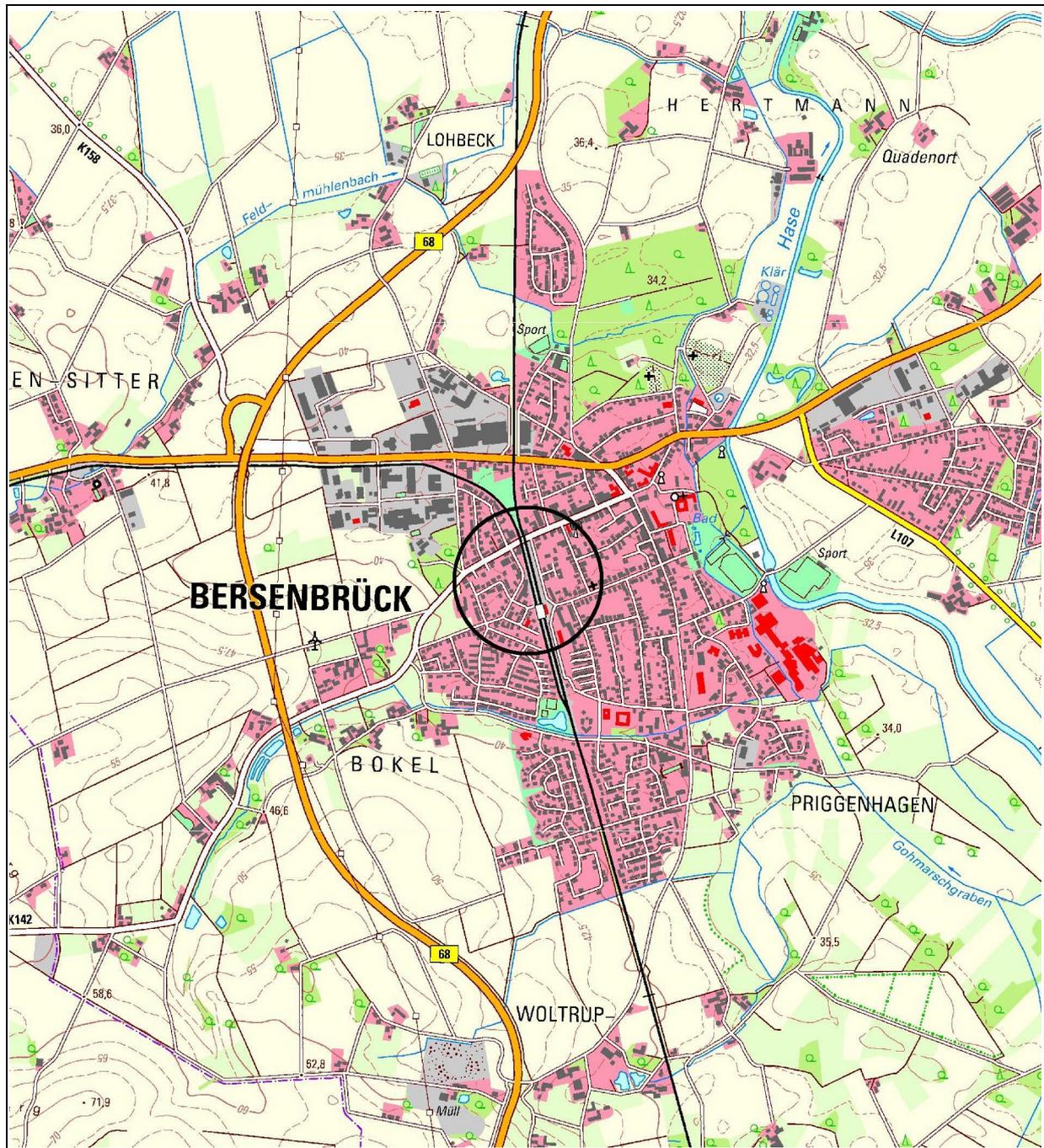
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Stadtgebiet als Gesamtheit und sind als **übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien** zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Stadtgebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen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

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

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

5 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,46 ha große Plangebiet liegt nördlich und südlich der Bokeler Straße, ferner beidseitig der Straße „Lohweg“ und östlich der Straße „Am Brink“. Es wird im Osten durch die Bahnstrecke und im Süden durch die „Berliner Straße“ begrenzt.





Original: ALKIS, Katasteramt Osnabrück

6 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

6.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

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

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

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

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

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

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

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

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

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

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

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

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

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

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

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

Immissionsschutz, Altlasten

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

Zur Beurteilung der durch Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen sowie der Bahnstrecke innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Auswirkungen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen verschiedene Altstandorte des Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück. Die Flächen sind bereits bebaut. Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderem Schutzstatus.

6.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten². 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.“

² Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)

(...)

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.³

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

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
2. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Durch die vorliegende Planung wird die zulässige Bodenversiegelung geringfügig erhöht, so dass auch mit einer geringen Zunahme des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass das bestehende Entwässerungsnetz das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser schadlos ableiten kann.
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. Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcen-

³ 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

schonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenversiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik.

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

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP des Landkreises Osnabrück (2004) liegt das Plangebiet tlw. in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung. Gemäß der „Teilfortschreibung Einzelhandel 2010“ des RROP liegt das Plangebiet ferner tlw. im Versorgungskern der Stadt Bersenbrück. Ansonsten werden dem Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld selbst keine Vorsorge- oder Vorrangfunktionen zugewiesen („weiße Fläche“).

Die östlich angrenzende Bahnstrecke wird im RROP als Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

LRP des Landkreises Osnabrück (1993) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ohne konkrete Funktionszuweisung als weiße Fläche dar.

Nach dem Entwurf der aktuell laufenden Fortschreibung des LRP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit dem Ziel der umweltoptimierten Innenentwicklung.

Landschaftsplan (LP)

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

Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet tlw. als Allgemeines Wohngebiet (WA), tlw. als Mischgebiet (MI) und tlw. als gemischte Baufläche sowie tlw. als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Diese Darstellungen werden durch den vorliegenden B-Plan tlw. modifiziert. So werden nördlich der Bokeler Straße bisherige MI-Flächen tlw. zu einem Urbanen Gebiet (MU) sowie zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt. Eine kleine Teilfläche der bislang dargestellten Bahnflächen wird ebenfalls dem MU zugeschlagen.

Damit weicht der vorliegende B-Plan tlw. von den Vorgaben des geltenden FNPs ab. Nach 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Stadt Bersenbrück wird die Samtgemeinde Bersenbrück um die entsprechende Berichtigung des FNPs bitten.

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) überlagert ferner Teilflächen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 13 „Brink - Nord“, nämlich die Flurstücke 57, 58/3 und 59. Diese Flurstücke sind gemäß B-Plan Nr. 13 als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (g).

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 120 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 13 „Brink - Nord“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 120 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. 13 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Sonstige Fachplanungen

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

7 Bestand

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Wohn- und Gewerbegebäuden sowie zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als Gartenflächen genutzt.



8 Standorteignung

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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die zukünftigen Bebauung und Nutzung des bislang überwiegend unbeplanten Areals auf Basis des IST-Bestandes zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen gesteuert werden. Es soll u.a. konkret vorgegeben werden, was nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche für zukünftige Bauvorhaben zulässig ist.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Eignungsprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vorteile:

- Das bereits seit langem baulich genutzte Areal liegt im Ortskern der Stadt und eignet sich hervorragend für die von Seiten der Raumordnung und des BauGB erwünschte städtebauliche Innenentwicklung.
- Das Areal liegt in einer sehr guten Zeit-Wege-Distanz zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“).
- Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Neue öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.
- Mit der geplanten Innenentwicklung können dringend benötigte Baugrundstücke für weitere Wohn- und Gewerbenutzungen sowie sonstige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen etc. kurz- bis mittelfristig bereitgestellt werden.
- 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. Erhebliche negative Auswirkungen (z.B. Verkehrslärm) lassen sich durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß verringern.
- Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nachteile, Einschränkungen:

- Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehrslärm von der Bahnstrecke sowie den unmittelbar angrenzenden Straßen vorbelastet.

9 Planungsabsicht

9.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU):

Angesichts der aktuellen Baunachfrage sowie des von der Stadt angestrebte Nutzungs- und Bebauungskonzepts wählt die Stadt für die gewünschte bauliche Nachverdichtung bewusst auch den Baugebietstyp MU nach § 6a BauNVO. Ziel der Stadt ist es hier auch weiterhin gemischte Nutzungen zu ermöglichen die mit der angrenzend geplanten Wohnbebauung weitestgehend verträglich ist.

Die Stadt hat hier mit dem MU gem. § 6a BauNVO bewusst einen jüngeren Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017 wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.“⁴

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass das MU sich hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt eignet. Denn angesichts der bereits bestehenden gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe etc. kann das MU erheblich dazu beitragen, die geplanten Nutzungen nahräumlich und im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weitgehend verträglich miteinander zu verbinden. Konflikte, die sich oftmals bei Nutzungsmischungen aus Gewerbe und Wohnen z.B. innerhalb eines Mischgebiets oder bei benachbarten Misch- und Wohngebieten ergeben würden, können durch das MU deutlich entschärft werden.

Mit der Festsetzung von MU wird die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben; im Vergleich zu Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht ausgewogen sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Das MU wird jedoch u.a. zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen und städtebaulicher Fehlentwicklungen eingeschränkt.

In dem MU werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

Die gemäß § 6a BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, weil für sie im

⁴ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017ebenda, Kapitel 2.6.1

Plangebiet und seinem näheren Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Der westliche Teil des Plangebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. In dem WA werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Auch hier werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtkern kommt den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen eine besonders wichtige Bedeutung zu. Deshalb wurden zur Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Siedlungsbildes unter Würdigung ortstypischer Bauweisen, klimatischer Belange, Belange der Wohnraumversorgung etc. Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration in das Ortsbild zu gewährleisten. Die Festsetzungen sollen jedoch auch planerische Freiräume belassen, in dem der einzelne Bauherr seine eigenen Bauwünsche umsetzen kann.

Für das MU wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit maximal zwei Vollgeschossen (II). Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal acht Wohnungen (bei einem Einzelhaus) bzw. 4 Wohnungen (bei einer Doppelhaushälfte) begrenzt.

Für das WA wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit maximal einem Vollgeschoss (I) zu. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal vier Wohnungen (bei einem Einzelhaus) bzw. zwei Wohnungen (bei einer Doppelhaushälfte) begrenzt.

Abweichend hiervon werden für das WA an der Berliner Straße entsprechend der Bestandsbebauung sowie unter Beachtung der hier geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 13 zwei Vollgeschosse (II) sowie eine GFZ von 0,8 zugelassen.

Im gesamten Plangebiet (MU und WA) wird ferner die offene Bauweise (o) festgesetzt. Danach sind die zulässigen Gebäude mit seitlichen Grenzabstand gemäß NBauO zu errichten.

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.

Weitere Vorgaben (u.a. zur maximalen Gebäudehöhe, zur Gestaltung von Einfriedungen etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen inkl. örtliche Bauvorschriften im B-Plan (siehe dazu die Erläuterungen in Kapitel 11).

9.3 Sonstige Flächenausweisungen

Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ an der Straße „Am Brink“ besteht bereits und soll erhalten werden. Ansonsten werden bestehende markante Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Dies dient der u.a. der Ortsbildpflege sowie dem Erhalt von Grünstrukturen und naturnahem Lebensraum.

9.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin von den bestehenden Straßen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Nach dem aktuellen Erkenntnisstand ist keine planbedingte erhebliche Verkehrszunahme zu erwarten, so dass auch nicht mit einer erheblichen Mehrbelastung des bestehenden Straßennetzes zu rechnen ist.

Bei künftigen Bauvorhaben sind entsprechend der geplanten Nutzungen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Vorgaben der NBauO die erforderlichen Stellplätze einzurichten. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplatzflächen ergibt sich nicht.

Mülltonnen müssen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen gestellt werden.

10 Umweltbelange

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

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

10.1 Umweltauswirkungsbewertung

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

10.1.1 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

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

durchgeführt werden. Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit überwiegend ebenfalls als gering anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Stadt derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig.	
Biologische Vielfalt	
○ Bezüglich der biologischen Vielfalt ist das Plangebiet differenziert zu betrachten, neben bebauten und damit unempfindlichen Bereichen kommen auch größere Gartenbereiche vor. Die Gärten sind hinsichtlich der biologischen Vielfalt insgesamt als wenig empfindlich einzustufen. Die anderen Lebensräume im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld besitzen ebenfalls eine insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut.	• / ●● (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)
Landschaft	
○ Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes als erheblich vorbelastet und baulich vorgeprägt zu beurteilen. Es ist eher von einem Ortsbild, als von einem Landschaftsbild zu sprechen.	•
Kultur- und Sachgüter	
○ Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude und unterirdische Versorgungsleitungen. Innerhalb des Plangebietes und seines planungsrelevanten Umfelds befinden sich als schützenswerte Sachgüter u.a. Wohngebäude, sonstige Gebäude und bauliche Anlagen. Archäologische Fundstellen sind bislang innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.	• / ●●
Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	
○ Es ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch kumulierende Planungen und Vorhaben, auch unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme, in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen. ○ Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich. Es liegen keine Hinweise vor zu Vorhaben benachbarter oder sonstiger nahegelegener Plangebiete, die erhebliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben oder im Rahmen der Betrachtung von Wechselwirkungen näher zu untersuchen wären.	•

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

10.1.2 Verkehrslärberechnung

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

Bewertung

Verkehrsimmissionen Straßen und Bahnstrecke:

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zur folgenden Zusammenfassung:

„Die Stadt Bersenbrück plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Am Brink / Lohweg“. Ziel der Aufstellung ist die Neuordnung der vorhandenen Baufenster und baulichen Vorgaben.

Im Nahbereich des Plangebietes verläuft die Bokeler Straße (K 142) durch das Plangebiet, dessen Auswirkungen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu untersuchen sind. Zusätzlich hat die östlich verlaufende Schienenstrecke Osnabrück-Oldenburg (KB 1502) schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet.

Aufgabe dieser Untersuchung war es, das Planvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern. Dazu ist der Verkehrslärm auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass im Plangebiet mit einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Für die betroffenen Bauflächen ist daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig.

Es wird empfohlen, die Lärmpegelbereiche II bis IV auf dem betroffenen überbaubaren Bereich im Bebauungsplan festzusetzen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.⁵

Abwägung Verkehrslärm

Vorbemerkung:

Da die geltende DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, das Urbane Gebiet (MU) (noch) nicht kennt, wird das MU hinsichtlich der Orientierungswerte bei Verkehrslärm einem Mischgebiet (MI) gleichgesetzt. Dies folgt sinngemäß der aktuellen 16. BImSchV, da diese Kerngebieten (MK), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) und Urbanen Gebieten (MU) die selben Immissionsgrenzwerte zuordnet.

Nach den Ergebnissen des Fachbeitrags Schallschutz werden aufgrund des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete - WA (55/45 dB(A) tags/nachts) im überwiegenden Teil des Plangebietes und die Orientierungswerte für Mischgebiete - MI (60/50 dB(A) tags/nachts) im Nahbereich der Bahnstrecke und der Bokeler Straße überschritten.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für WA (59/49 dB(A) tags/nachts) und MI (64/54 dB(A) tags/nachts) im Nahbereich der Bahnstrecke und der Bokeler Straße überschritten werden.

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

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

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

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

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

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

⁵ RP Schalltechnik:Stadt Bersenbrück, Fachbeitrag Schallschutz für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Am Brink / Lohweg“, Osnabrück, 28.09.2022

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

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

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

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit ist die Stadt der Auffassung, dass eine bauliche Entwicklung von Mischgebietsnutzungen auch in den Bereichen erfolgen soll, die bis zu den IGW der 16. BImSchV für MI durch Verkehrslärm belastet werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes sollen jedoch die Lärmbelastungen der Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA und MI durch Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen wird im Regelfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen gegeben. Die Möglichkeiten zur Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind vorliegend jedoch eingeschränkt. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und insbesondere auch aufgrund der innerörtlichen Lage (Ortsbild) ist die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen nicht möglich bzw. städtebaulich nicht verträglich.

Infrage kommen daher vorliegend passive Lärmschutzmaßnahmen. Die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden daher als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

10.1.3 Umgang mit Altlasten

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen verschiedene Altstandorte des Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück. Die Flächen sind bereits bebaut. Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.

10.1.4 Sonstige Immissionen

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

10.1.5 Artenschutz

Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind durch die bestehende Bebauung bereits erheblich vorbelastet, dennoch nutzen verschiedene Tierarten das Plangebiet und seine Umgebung als Lebensraum oder Nahrungshabitat. Von den europarechtlich geschützten Tierarten sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen möglich. Angesichts der umfangreichen Bebauung, intensiven Nutzungen und angrenzenden Siedlungs- und Gartenbereichen ist die Liste der potenziellen Tiervorkommen allerdings sehr begrenzt.

Beim derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet eine insgesamt geringe faunistische Bedeutung. Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit ebenfalls als gering anzusetzen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen erscheinen der Stadt derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

10.1.6 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

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

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Baulärm	•	Im Zuge von Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Auswirkungen durch Verkehrslärm	••	Zur Beurteilung des auf den Änderungsbereich einwirkenden Verkehrslärms wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (RP Schalltechnik, 28.09.2022). Die Untersuchung hat ergeben, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die vom Gutachter empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch Altlasten	(••)	Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Die Einstufung als „erheblich“ erfolgt daher vorbeugend. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.	Bewertung durch den die Umweltbehörde des Landkreises Osnabrück.
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc. 	••	<p>Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 30 % und gleichzeitig Bindung der Überschreitung an „ökologische“ Bauweisen.</p> <p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung 	••	<p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase		-	
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen 	(••)	<p>Nachverdichtung bereits überwiegend bebauter Flächen im Ortskern; Schutz von ökologisch hochwertigeren Flächen im Außenbereich.</p> <p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schaffung von Bau-rechten u.a. zur Förderung der gemischter Nutzungen und zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen; verbunden mit einer erheblichen Bodenwertsteigerung 	•• (positiv)	<p><u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf</p>	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eintrag von wasser-gefährdenden Stoffen in das Grundwasser oder den Vorfluter. 	• / ••	<p>Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.</p> <p>Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschieführung 	••	<p>Das Plangebiet ist bereits erschlossen; überwiegend bebaut. Das ggf. planbedingt hinzukommende Oberflächenwasser soll schadlos abgeleitet werden.</p> <p>Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der 	••	<p>Unschädliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.</p> <p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Rege-</p>	nicht erforderlich

	Grundwasserneubildungsrate		lung nicht berücksichtigt werden.	
	○ Hochwassergefahren	•	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019).</p> <p>Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.</p> <p>Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen (höhere Gewalt) zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann.</p> <p>Um Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren.</p>	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	•	<p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut / versiegelt. Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche und Ausweitung der überbaubaren Bereiche sind geringfügige Veränderungen des lokalen Kleinklimas zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet.</p>	nicht erforderlich
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	<p>Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Kleinklimas erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 400 m² Baugrundstück).</p> <p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum	•	Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor.	nicht erforderlich

	Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO ₂ -Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenversiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik. Planbedingte erheblich negative Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung	••	wie vorstehend	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	• / ••	Durch die planbedingt möglichen Bodenversiegelungen ergeben sich im Vergleich zur Bestandssituation geringfügige Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Die noch bestehenden kleinflächigen Gartenbereiche sind sehr artenarm ausgeprägt und besitzen nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	• / ••	Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermau- und insektenfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	• / ••	Aufnahme von Hinweisen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierarten (artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung und Außenbeleuchtung). Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen	Beim Abriss oder erheblichen Ausbau alter Bausubstanz sind ergänzende Beurteilung zu Gebäudebrütern und etwaigen Vorkommen von Fledermäusen erforderlich. Ansonsten sind keine weiteren

			gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.	Maßnahmen erforderlich.
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•	Festsetzung von Pflanzbindungen für die Baugrundstücke. Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung können die zu erwartenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Erholungsraumes insgesamt minimiert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	•	nicht erforderlich	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•	s.o.	nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich

	○ potentielle Beeinträchtigung von Versorgungsleitungen	•	In den Planunterlagen wird darauf hingewiesen, dass auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase		-	
Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

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

10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

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

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

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

Die nachfolgenden Artenlisten geben eine Auswahl geeigneter Gehölzarten- und -sorten für die festgesetzten Anpflanzungen vor. Sie orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im Wesentlichen die standortgerechten heimischen Gehölzarten sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten und Sorten, wobei sich diese Auswahl insbesondere auch an den derzeitigen Erkenntnissen zur Toleranz der Arten und Sorten auf die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels orientiert.

Standortheimische Gehölze und stadtklimafeste, klimaresiliente Gehölzarten

In der Regel sollten in Gärten und naturnahen Grünflächen grundsätzlich nach wie vor vorzugsweise standortheimische Gehölze verwendet werden, u. a. da an diese Arten auch die überwiegende Zahl der heimischen Tierarten und Pilze etc. angewiesen sind.

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen. Dabei sollten alte, robuste, regionale Obstsorten bevorzugt verwendet werden.

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

Neben den vorzugsweise zu verwendenden standortheimischen Gehölzen der obigen Listen können auch weitere, insbesondere stadtklimafeste bzw. an die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels angepasste, klimaresiliente Gehölzarten verwendet werden. Für Anpflanzungen im Übergang in die freie Landschaft sollten jedoch nach wie vor vorzugsweise die heimischen Arten verwendet werden.

Uneingeschränkt für den Straßenseitenraum geeignete stadtklimafeste Bäume - Arten und besonders geeignete Zuchtsorten (Auswahl aus GALK-Straßenbaumliste vom 23.06.2021)

Botanischer Name / Sorte:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Fraxinus ornus</i> „Rotterdam“	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata Koster“	Pyramiden-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Bessoninana“	Kegel-Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Nyirsegi“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Sandraidiga“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Semperflorens“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Umbraculifera“	Kugel-Robinie
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“	Oxelbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i> „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Brabanter Silberlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Euchlora“	Krimlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiserlinde
<i>Tilia x flavescens</i> „Glenleven“	Kegellinde
<i>Ulmus x hollandica</i> „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Sonstige, für Gärten und Grünflächen geeignete, stadtklimafeste bzw. klimaresiliente Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn	<i>Amelanchier lamarkii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum	<i>Buddleja alternifolia</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Celtis australis</i>	Europ. Zürgelbaum	<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Eleagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Crataegus carrierei</i>	Apfeldorn	<i>Euonymus alatus</i>	Korkflügelstrauch
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahndorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer		
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Artenschutz:

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

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

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

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

10.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Stadt Bersenbrück ist davon überzeugt, dass die vorliegende Planung zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - B-Plan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

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

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

11 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

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

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.2, Nutzungsregelungen WA

Mit diesen Festsetzungen wird das geplante WA hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Zu 1.3, Nutzungsregelungen MU

Mit diesen Festsetzungen wird das geplante MU hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die gemäß § 6a BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem näheren Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

So haben z.B. Vergnügungsstätten nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen. Von Spielhallen können z. B. angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

„Den Vergnügungsstätten ist (...) eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Die vielfach reißerisch aufgemachte und - gewisse - Triebverhalten ansprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche.

(...)

Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, das „Drum und Dran“, u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entspr. animierten Besucher sind i.A. nicht zu verhindern oder zu unterbinden.“ (Fickert/Fieseler, ebenda, RN 22.2)

Um die oben geschilderte zu befürchtende Abwertung des MU sowie angrenzender Bereiche bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Stadt die Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des MU gewahrt. Vergnügungsstätten sind eine ausnahmsweise im MU zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart.

Zu 1.4, Ausschluss von Arbeitnehmerwohnheimen

Arbeitnehmerunterkünfte, die nicht dem § 44 NBauO entsprechen und die nicht der freiwilligen Führung eines selbstgestalteten Haushalts auf Dauer dienen, sind keine Wohnungen. Eine derartige Gemeinschaftsunterkunft wäre jedoch ggf. den Betrieben des

Beherbergungsgewerbes oder den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO) im WA bzw. den Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder den sonstigen Gewerbebetrieben (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO) im MU zuzuordnen und dort zulässig, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Regelungen getroffen werden.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen und Konflikten, die oftmals durch Unterbringung von Arbeitnehmern in dafür ungeeignet erscheinenden Gebäuden oder durch Überbelegung von als Unterkünfte für Beschäftigte genutzten Gebäuden entstehen (u.a. menschenunwürdige Unterkunftsbedingungen, diverse auf das Umfeld ausstrahlende Störwirkungen) werden Arbeiterwohnheime innerhalb des WAs und des MUs ganz ausgeschlossen.

Zu 1.5, Ausschluss von Fremdwerbung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortskernrand der Stadt. Der Ortskern bildet den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bersenbrück, somit stellt dieser die Basis für die Lebensqualität in der Stadt dar. Gemäß der „Teilfortschreibung Einzelhandel 2010“ des RROP liegt das Plangebiet tlw. im Versorgungskern der Stadt Bersenbrück.

Grundsätzliches Ziel der Stadt ist es eine nachhaltige Entwicklung der lebendigen Ortsmitte u.a. in Verbindung mit einer Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels unter Berücksichtigung auch gestalterischer Qualitätsanforderungen zu erreichen. Insgesamt geht es darum den Ortskern auch in ortsgestalterischer Hinsicht attraktiver zu gestalten.

Werbeanlagen können je nach Anzahl, Standort und Abmessungen auch im negativen Sinne ortsbildprägend sein. Daher hält die Stadt eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen für zwingend erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes und seines Umfeldes zu erreichen.

Zu 2.1 bis 2.2, Vorgaben zu Gebäudehöhen

Durch die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen sollen eine möglichst weitgehende Baufreiheit ermöglicht, unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper vermieden und ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert werden.

Zu 2.3, Überschreitung der Grundflächenzahl

Die maximal 30%ige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird zugelassen, jedoch 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% (WA) bzw. 60% (MU) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 52% (WA) bzw. 78% (MU) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1 u. 3.2, Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden, Ausschluss von Kellerwohnungen

Trotz des bestehenden Bedarfs an Wohn- und Gewerberäumen soll das Plangebiet sich auch weiterhin harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Fehlentwicklungen durch übermäßigen Nutzungsdruck aufgrund zu hoher Versiegelung, Kfz-Verkehr, Nutzerdichte etc. sollen vermieden werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Stadt als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie für Einzelhäuser und Doppelhaushälften die zulässige Anzahl von Wohnungen begrenzt und Kellerwohnungen ausschließt. Im MU wird die doppelte Anzahl an Wohnungen je Wohngebäudetyp zugelassen, da aufgrund bestehender Nachfrage u.a. auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen.

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 die Wohngebäude nicht aus kommerziellen Gründen mit Wohnungen überfrachtet werden und der allgemeine Wohnwert, insbesondere durch zusätzliche Abstell- und Nebenräume im Keller gesteigert wird. Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Stadt drüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 4.1, Lärmschutzmaßnahmen

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

Zu 5.1 bis 6.3, Pflanzbindungen sowie naturschutzfachliche Maßnahmen

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

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach den Listen in der Begründung verwendet werden. Die Listen orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Gebäuden bis 15 Grad Dachneigung soll 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. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie werden auch innerhalb der begrünten Dächer zugelassen, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern. Hierzu gibt es mittlerweile Systeme verschiedener Hersteller, die i.d.R. aufgeständerte Photovoltaiksysteme vorsehen, welche die Dachdichtungsbahnen nicht durchdringen.

11.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1.1 u. 1.2, Dachformen und -neigungen, Farbvorgaben Dacheindeckung

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 eines identitätsstiftenden „Gesichts“ der Stadt. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache sind die Regelungen zur Dachgestaltung zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks unerlässlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Diese Dachformen entsprechen den typischen Dachformen der näheren Umgebung und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Stadtgebiet.

Davon abweichend sind bei untergeordneten Baukörpern, Garagen und Nebengebäuden auch abweichende Dachformen und -neigungen sowie ein Flachdach zulässig. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter herausgestellt und die Harmonie des Siedlungsbildes gewahrt werden.

Die Material- und Farbvorgaben zu den Dächern wurden in Anlehnung an die Formen, Materialien und Farben der prägenden Ortskernbebauung getroffen. Durch eine harmonische bauliche Angleichung soll hier auch architektonisch ein einheitliches Gesamtbild gefördert werden.

Zu 2.1 bis 2.4, Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen

Die Begründung zu den Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen ist identisch mit der Begründung zu Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform (Ausschluss von Fremdwerbeanlagen, siehe dort). Die Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung soll ebenfalls die potenziell möglichen negativen Auswirkungen auf das gewünschte attraktive Ortsbild vermeiden.

Zu 3.1 u. 3.2, Gestaltungsregelungen zu Einfriedungen (nur WA) u. unbebauten Grundstücksflächen

Lebendige Einfriedungen aus Heckenpflanzen sowie begrünte bzw. gärtnerisch angelegter Freiflächen beleben das Ortsbild, dienen u.a. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Bei den zulässigen Kombinationen aus Hecke und Zaun muss die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet sein.

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

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

12 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung besteht bereits. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Durch die vorliegende Planung werden Grundflächenzahlen von 0,4 (WA) und 0,6 (MU) festgesetzt. Hierdurch werden im Vergleich mit der Bestandsbebauung lediglich geringfügige zusätzliche Bodenversiegelungen ermöglicht. Dementsprechend ist lediglich von einer geringen Zunahme des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kann das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen schadlos abgeleitet werden.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

13 Brandschutz

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

14 Denkmalpflege, Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens

in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	14.071 m ²	57,1 %
Urbane Gebiete (MU)	7.923 m ²	32,2 %
Verkehrsflächen	2.338 m ²	9,5 %
Grünfläche „Parkanlage“, öffentlich	296 m ²	1,2 %
Fläche insgesamt	24.628 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA - Nord:

12.068 m ² x GRZ 0,4	=	4.827 m ² max. zul. Grundfläche
12.068 m ² x GFZ 0,6	=	7.241 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA - Süd:

2.003 m ² x GRZ 0,4	=	801 m ² max. zul. Grundfläche
2.003 m ² x GFZ 0,8	=	1.602 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

MU:

7.923 m ² x GRZ 0,6	=	4.754 m ² max. zul. Grundfläche
7.923 m ² x GFZ 1,2	=	9.508 m ² max. zul. Geschossfläche

16 Erschließungskosten und Finanzierung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Stadtstraßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Sonstige zusätzliche öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden ebenfalls nicht erforderlich. Für die Stadt Bersenbrück entstehen daher keine Erschließungskosten.

17 Bodenordnung

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

18 Auslegungsvermerk

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

Bersenbrück, den

.....
Bürgermeister