

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER MAX - PLANCK - STRASSE“ DER STADT BERSENBRÜCK

LANDKREIS OSNABRÜCK

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

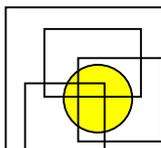
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

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

DER FACHBEITRAG UMWELT (FBU) IST ANLAGE DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 06.12.2022



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN
MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

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

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise 3
2	Planungsanlass 3
3	Lage und Größe des Plangebietes 4
4	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben..... 5
4.1	Fachgesetze 5
4.2	Fachplanungen 6
5	Bestand 9
6	Änderungsabsicht 9
6.1	Art der baulichen Nutzung..... 9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
6.3	Verkehrerschließung 10
6.4	Flächen mit Pflanzbindung..... 10
6.5	Umweltbelange 10
6.5.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU) 10
6.5.2	Abwägung der Umweltbelange 11
7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen..... 12
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 12
7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 13
8	Ver- und Entsorgung..... 14
9	Brandschutz..... 14
10	Bodenfunde 15
11	Flächenbilanz..... 15
12	Stellplatznachweis 15
13	Erschließungskosten und Finanzierung 15
14	Bodenordnung 16
15	Auslegungsvermerk 17

1 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 61 wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB 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 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem B-Plan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen B-Plan abgelöst werden soll.¹

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Stadt Bersenbrück und innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans 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:

Nutzungsartänderung für innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtswirksamen B-Plans liegende Flächen, mit dem Ziel, die mischgebietsartige Nutzung zu fördern.

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.

Außerdem kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Änderungsbereich 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.

2 Planungsanlass

Der Rat der Stadt Bersenbrück hat die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61 beschlossen, um eine angemessene bauliche Nachverdichtung innerhalb des Änderungsbereichs zu ermöglichen. Geplant ist derzeit u.a. der Neubau von Wohnhäusern.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen, baulich vorgeprägten 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 im Außenbereich soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial u.a. für Wohnen und damit verträgliche gewerbliche Nutzungen

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.

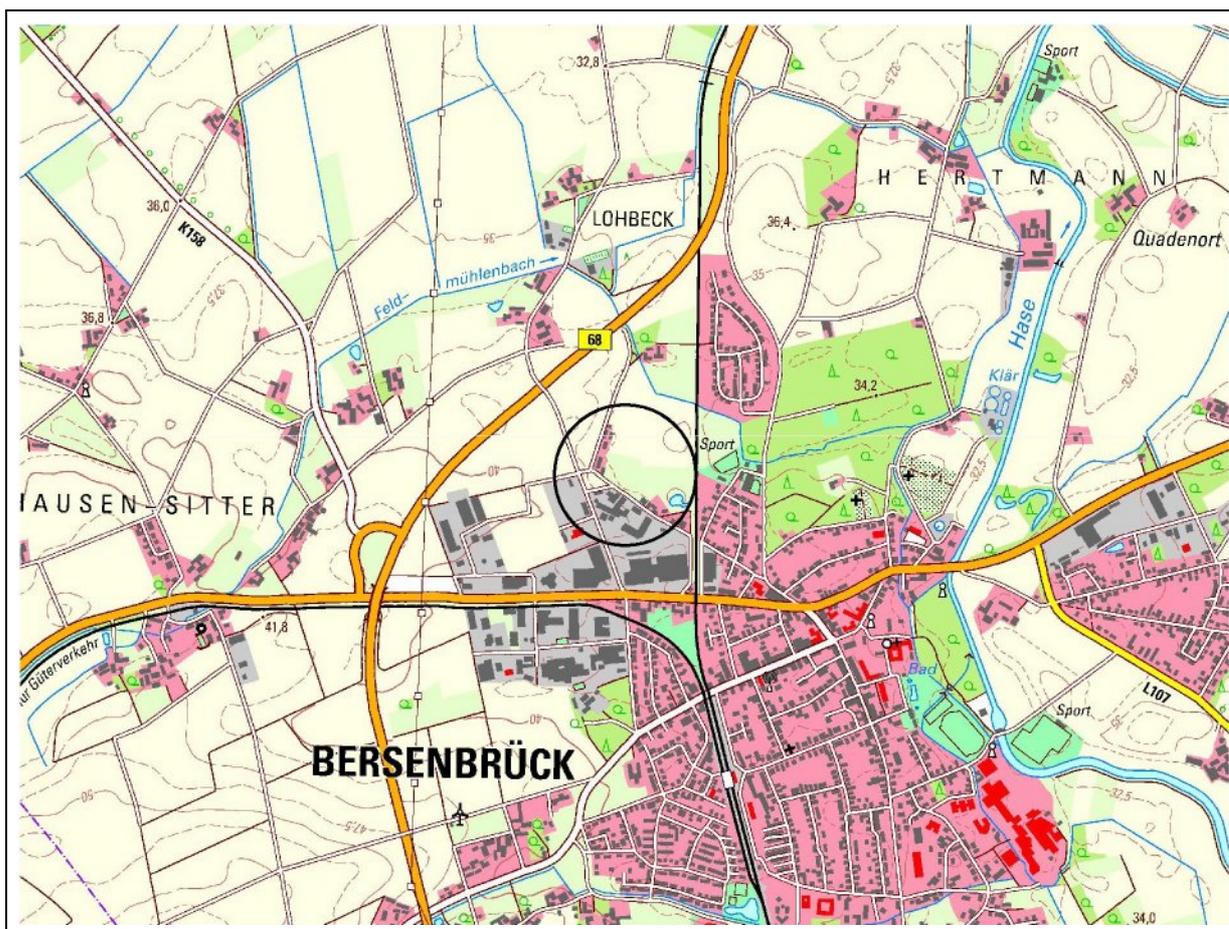
entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- 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.

Da die ursprünglich für das Plangebiet vorgesehene Zielnutzung „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ (GEE) sich bislang nicht eingestellt hat, soll im Änderungsbereich künftig eine mischgebietsartige Nutzungen ermöglicht werden. Hierzu wird das bisherige GEE in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Im Vergleich zu einem Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe etc. in einem MU nicht gleichgewichtig sein. Dementsprechend darf in einem MU z.B. die Wohnnutzung überwiegen. Ferner ist im MU mehr Überbauung (bis zu 80 % statt bis zu 60 % im MI) zulässig.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Der ca. 1,6 ha große Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Ursprungsplans und liegt im Nordwesten der engeren Ortslage Bersenbrücks, unmittelbar nördlich der "Max-Planck-Straße" sowie westlich der Bahnstrecke Osnabrück-Oldenburg.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: TK 25, LGLN

4 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

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

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Dies bedeutet, bei erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Schutzgebieten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 (FFH - Gebiete und EU - Vogelschutzgebiete) ist ebenfalls das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zulässig.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist der „Alfsee“ (inkl. Reservebecken) mit einem Abstand von rund 7,0 km südöstlich des Plangebietes. Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen von diesem oder anderen EU-Vogelschutzgebieten.

Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist "Bäche im Artland" (Kennziffer DE 3312-331), dabei liegen mit dem Langenbach und dem Reitbach zwei der zahlreichen Gewässer des Schutzgebietes in einem Abstand von jeweils rund 5,0 km nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Entfernung ergeben sich weder für dieses, noch für andere FFH-Gebiete Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung.

Beim derzeitigen Stand der Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen prioritärer Arten oder Lebensräume.

Zusammenfassend ergibt sich somit die Prognose, dass beim derzeitigen Stand der Untersuchungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Bauleitplanung zu erwarten sind.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Der vorliegende B-Plan 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 sind im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und NUVPG mit dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden.

Da zudem eine zulässige Grundfläche (hier: 8.937 m²) von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - die geplanten Nutzungsänderungen und Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. Der FBU ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. In § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt (siehe auch Kapitel 4.7

des FBU). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bio-Consult, 06.04.2022). Dieser ist Anlage des FBU. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen wurde zur vorliegenden Änderung ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt (RP-Schalltechnik, 29.05.2022). Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Im Sinne der TA Luft relevante tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe liegen vom Plangebiet mehr als 600 m entfernt. Mit erheblichen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Gerüche ist daher im Plangebiet nicht zu rechnen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes von mehr als ca. 200 m liegen in der bebauten Ortslage Bersenbrücks mehrere Altstandorte südlich und südöstlich des Änderungsbereichs. Aufgrund der großen Abstände und der bestehenden Bebauung in diesen Bereichen sind nach Auffassung der Stadt aber keine erheblichen Auswirkungen auf die vorliegende Planung zu erwarten.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld des Plangebietes auch keine Betriebe vorhanden, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen (vgl. Kap. 4.1 des FBU).

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und von sonstigen Hochwassergefahrengeländen. Mit erheblichen Hochwassergefahren ist daher nicht zu rechnen.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2 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.

(...)

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

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

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 Hochwasserisikogebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019, Auswertung des Datenservers vom NLWKN am 22.04.2022).
2. Im Plangebiet wird die bisher zulässige Grundfläche durch Absenkung der GRZ von 0,8 auf 0,6 deutlich verringert.
Nach Angaben der Bodenkarte 1:50.000 des NIBIS Kartenservers handelt es sich beim Plangebiet um eine Bodenlandschaft der Dünen und Talsande mit einem Mittleren Podsol als anstehendem Bodentyp. Bei dem dort angegebenen mittleren Grundwasserhochstand von 1,1 dm unter der Geländeoberfläche und den anstehenden vorwiegend sandigen Bodenarten liegen für eine flache Muldenversickerungen ausreichende Versickerungsbedingungen vor, die auch eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers über flache Versickerungsmulden innerhalb des Plangebiets zulassen würden. Darum sollte das im geplanten Urbanen Gebiet (MU) anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern und nur das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Gegebenenfalls wäre allerdings durch ein entsprechendes Gutachten die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit an die bestehende Regenwasserkanalisation der Max-Planck-Straße anzuschließen. Insgesamt wird eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.

Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer 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

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

bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

3. Die vorliegende B-Planänderung bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. 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 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.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der Neubekanntmachung des LROPs (2017) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück (2004) werden ebenfalls keine konkreten zeichnerischen Zielsetzungen für das Plangebiet getroffen (weiße Fläche). Die Stadt Bersenbrück ist als Grundzentrum gekennzeichnet und ihr wird die besondere Funktion als Standort für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (1993) trifft in seiner zeichnerischen Darstellung keine konkreten Funktionsbestimmungen für das Plangebiet und stellt es als „weiße Fläche“ dar.

Landschaftsplan (LP)

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

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im rechtskräftigen FNP der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, entlang der Nordostgrenze eine Eingrünung. Westlich und östlich schließen sich allerdings gemischte Bauflächen an, nördlich und südlich liegen gewerbliche Bauflächen. Damit wird der vorliegende B-Plan nur teilweise aus dem geltenden FNP entwickelt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, aufgestellt oder geändert werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Stadt Bersenbrück wird die entsprechende FNP-Berichtigung bei der Samtgemeinde Bersenbrück zeitnah beantragen.

Der Änderungsbereich überlagert vollständig den rechtswirksamen B-Plan Nr. 61 "Gewerbegebiet nördlich der Max-Planck-Straße" mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE). Zulässig sind ferner eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,5 sowie Gebäude mit mehr als 50 m Baukörperlänge (abweichende Bauweise - a) mit maximal zwei Vollgeschossen (II). Ausgewiesen sind zudem verschiedenen Flächen zum Erhalten bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Südlich besteht zudem der rechtsgültige B-Plan Nr. 12 "Industriezone - West" in dem ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen wurde.

Sonstige Fachplanungen

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

5 Bestand

Das Plangebiet wird im unbeplanten Bereich bislang im wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland genutzt, der östliche Teilbereich mit einer Beweidung durch Rinder.

Im Osten des Änderungsbereichs bestehen Gewerbenutzungen (Max-Planck-Straße Nr. 18 eine Firma für Trockenbau und Hausmeistertätigkeiten, Max-Planck-Straße Nr. 16 eine KFZ-Werkstatt) mit Betriebsleiterwohnungen und verschiedenen Nebengebäuden. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet noch ein heckenartiger linearer Gehölzbestand mit altem Baumbestand. Details sind dem FBU zu entnehmen.

6 Änderungsabsicht

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das bislang angestrebte Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) konnte nicht realisiert werden. Daher soll künftig eine mischgebietsartige Nutzung ermöglicht werden. Hierzu wird das bisherige GEE in eine Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Angesichts der aktuellen Baunachfrage innerhalb der engeren Ortslage Bersenbrücks (u.a. Wohnungsbau) wählt die Stadt für die gewünschte bauliche Nachverdichtung bewusst das MU nach § 6a BauNVO. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017⁴ 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.“⁵

Nach Ansicht der Stadt eignet sich das MU hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Stadt die besonderen Möglichkeiten von MU berücksichtigt. So soll mit der Festsetzung von MU die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. angestrebt; im Vergleich zu Mischgebieten (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht gleichgewichtig sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

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

⁵ ebenda, Kapitel 2.6.1

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden ferner durch textliche Festsetzungen Nutzungseinschränkungen bestimmt. Siehe hierzu auch Kapitel 7.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das MU wird die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert. Ferner wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bisher 1,0 festgesetzt. Die offene Bauweise (o) erlaubt nur noch Gebäudekörper bis 50 m Länge. Zulässig sind ferner Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit maximal 2 Vollgeschosse (II).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperergänzung verhindert.

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von der Max-Planck-Straße aus. Zur inneren Erschließung des unbebauten nördlichen Teilbereichs wird eine private Verkehrsfläche mit Wendeanlage am Ende ausgewiesen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Ein Fuß- und Radweg ergänzt das Wegesystem sinnvoll für Fußgänger und Radfahrer und kann auch als Not- und Rettungsweg genutzt werden.

6.4 Flächen mit Pflanzbindung

Zur Eingrünung des Baugebietes und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna werden die Gehölze der alten Feldhecke zur Erhaltung festgesetzt und randlich ergänzende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

6.5 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.

6.5.1 Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU)

Im Fachbeitrag Umwelt (FBU) werden die planbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB) bewertet und es werden darin angemessene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen. Der FBU kommt in Kapitel 7 zur folgenden zusammenfassenden Beurteilung:

„(...)

Da die Umweltbelange grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen sind, wurde zur vorliegenden Planung der FBU erstellt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.10 des vorliegenden FBU erfolgt eine tabellarische schutzgutspezifische Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, zudem werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt und beurteilt.

Mit erheblichen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sowie durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen oder sonstige Immissionen ist innerhalb des Plangebiets nicht zu rechnen.

Die im FBU ebenfalls enthaltene naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wurde insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und dementsprechend als Abwägungsgrundlage erstellt. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein **Kompensationsguthaben von 5 Werteinheiten** nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Angesichts der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten die durch den B-Plan vorbereiteten sonstigen Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich. Zudem ergibt sich durch die vorliegende Planung ein **Guthaben von 5 Werteinheiten**.

Ferner wurde für die vorliegende Planung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, 06.04.2022). Demnach ist bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine im Plangebiet neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation an die bestehende zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasserverbandes Bersenbrück angeschlossen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die tlw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert werden können. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.“

6.5.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Stadt Bersenbrück ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des FBU davon überzeugt, dass die vorliegende Planung unbedingt 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, der Belange des mischgebietstypischen Gewerbes sowie 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 Vergleich zum bislang geltenden B-Plan Nr. 61 reduziert sich der Eingriff um 5 Werteinheiten (gem. Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Es ergibt sich also ein planbedingtes rechnerisches Guthaben! Davon abgesehen wären auch etwaige zusätzliche Eingriffe aufgrund der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB nicht ausgeglichen werden.

Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Änderung insgesamt nicht entgegen. Dennoch nimmt die Gemeinde im B-Plan Festsetzungen auf, die als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu werten sind. Zur Eingrünung des Baugebietes und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna werden die Gehölze der alten Feldhecke zur Erhaltung festgesetzt und randlich ergänzende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Details sind dem FBU zu entnehmen, dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten Gewerbe- und Wohnnutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

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

Zu 1.2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität des Ortszentrums dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ des Ortszentrums durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden. Ferner müssen, **gemäß raumordnerischen Zielsetzungen**, Verkaufsfläche und Sortimente der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde entsprechen und dürfen, in Bezug zu anderen zentralen Orten, ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen.

Da Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht als großflächig gelten, u.a. auch in Urbanen Gebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten (Agglomerationsregelung).

Nicht jede Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gesamtverkaufsflächen über 800 m² führt automatisch zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente. Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Sortimentsausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen. Nach Ansicht der Stadt kann die Agglomerationsregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 3 vorliegend durch den Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept Bersenbrück, Stand 10/2014) hinreichend beachtet werden. Damit wird die vorliegende Bauleitplanung auch in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zu 2.1 u. 2.2) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird in Verbindung mit der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe sowie den ergänzenden örtlichen Bauvorschriften ein Maß festgesetzt, das keine auffällige Heraushebung der Baukörper erlaubt und einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur innerhalb des Siedlungskörpers dient.

Die Festsetzungen bieten genügend Freiräume für individuelle und moderne Bauformen, so dass insgesamt ein modernes architektonisches Gesamtbild geschaffen werden kann, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht.

Zu 2.3) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO um 30% wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 60% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis 78% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1 u. 3.2) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Stadt auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes. Um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft, eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie für Wohngebäude die zulässige Anzahl von Wohnungen begrenzt und Kellerwohnungen ausschließt.

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

Zu 4.1 - 5.2) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen. Durch die Festsetzungen wird die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert und erhebliche Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Tierarten vermieden. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Fachbeitrags Umwelt (FBU) verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standortbedingungen im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten. Detaillierte Aussagen können dem FBU entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1) Im Geltungsbereich des B-Plans sind bezüglich der Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer mit einer Neigung von mind. 25 Grad sowie Flachdächer zugelassen. Diese Dachformen entsprechen weitgehend den typischen Dachformen der näheren Umgebung und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Stadtgebiet. Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes überaus sinnvoll.

Zu 2 u. 3) Gestaltungsregelungen zu Einfriedungen und Vorgärten

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

Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich schaffen jedoch häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigt das ortstypische Siedlungsbild und trägt zu einem wohlgefälligen Gesamteindruck bei. Sofern z. B. Sorgfaltspflichten oder Gründe der Gefahrenabwehr sowie Schutz- und Sicherheitsauflagen dies erforderlich machen, sind Ausnahmen von der Höhenbegrenzung (max. 0,80 m) zulässig.

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

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

8 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der engeren Ortslage Bersenbrücks und ist bereits voll erschlossen. Im Zuge von Tiefbauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungseinrichtungen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sind bei Bedarf rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Das Schmutzwasser wird in das Kanalisationsnetz des Wasserverbandes Bersenbrück und zur ausreichend dimensionierten Kläranlage des Wasserverbandes in Bersenbrück geleitet.

Das Oberflächenwasser wird der zentralen Regenwasserkanalisation zugeführt. Nach den Erkenntnissen der Stadt bestehen für den Änderungsbereich entsprechende Erlaubnisse gem. § 10 NWG (heute §§ 8-10 WHG). Durch die Verringerung der Grundflächenzahl von bislang 0,8 auf 0,6 wird das anfallende Oberflächenwasser planbedingt reduziert, so dass eine Abflussverschärfung nicht entsteht. Soweit weitere wassertechnische Nachweise erforderlich werden sollten, sollen diese rechtzeitig vorgelegt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

9 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) grundsätzlich eingehalten werden.

Unabhängig von der Zuständigkeit (öffentlich oder privat) sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.

Grundsätzlich ist hierzu eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister anzustreben.

10 Bodenfunde

Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt und liegt nahe östlich des von 2002 bis 2005 ausgegrabenen vorgeschichtlichen Brandgräberfriedhofs „Nöschkenheide“. Unter dem Eschauftrag können daher archäologische Funde und Befunde erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört würden. Die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land unverzüglich gemeldet werden.

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

11 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Urbane Gebiete (MU)	13.048 m ²	79,45 %
Private Grünflächen im Urbanen Gebiet: Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	792 m ²	4,82 %
Private Grünflächen im Urbanen Gebiet: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.055 m ²	6,42 %
Private Verkehrsflächen, neue Erschließungsstraßen	1.270 m ²	7,73 %
Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	259 m ²	1,58 %
Fläche insgesamt	16.424 m²	100 %

Städtebauliche Werte

MU:

$$14.895 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 8.937 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$$

$$14.895 \text{ m}^2 \times \text{GFZ } 1,0 = 14.895 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Geschossfläche}$$

12 Stellplatznachweis

Die entsprechend der entstehenden Nutzung erforderlichen Stellplatzflächen sollen eingerichtet werden. Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

13 Erschließungskosten und Finanzierung

Der Änderungsbereich wird über die bestehenden öffentliche Max-Planck-Straße 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.

14 Bodenordnung

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