

B E G R Ü N D U N G

ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE RIESTE

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 SCHALLSCHUTZ (RP SCHALLTECHNIK, 30.06.2024),
DAS ARTENSCHUTZGUTACHTEN (BIO-CONSULT, 29.11.2022) SOWIE DIE
WASSERTECHNISCHE VORUNTERSUCHUNG (ING.-BÜRO WESTERHAUS, 03/2026)
SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 16.06.2026

	PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN	
	SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635	
RAUMPLANUNG	STADTPANUNG	BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / 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 10
6	Änderungsabsicht 11
6.1	Art der baulichen Nutzung 11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 12
6.3	Verkehrerschließung 12
6.4	Klimaschutz und Klimaanpassung 12
7	Umweltbelange 15
7.1	Umweltauswirkungsbewertung 15
7.1.1	Zusammenfassende Bestandsbeurteilung 15
7.1.2	Erstellte Fachgutachten 17
7.1.3	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung 21
7.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes 27
7.3	Abwägung der Umweltbelange 29
8	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 30
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 30
8.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 32
9	Ver- und Entsorgung 33
10	Brandschutz 33
11	Denkmalpflege 34
12	Flächenbilanz 34
13	Erschließungskosten und Finanzierung 34
14	Stellplatznachweis 34
15	Bodenordnung 34
16	Vermerk Veröffentlichung im Internet 35

1 Planungsrechtliche Hinweise

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach dem § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. 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 Gemeinde Rieste 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 die Änderung des B-Plans Nr. 1 beschlossen, um eine angemessene bauliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Geplant ist derzeit u.a. der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Rieste 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 Gemeinde folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen im Außenbereich soll u.a. das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial für Wohnen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

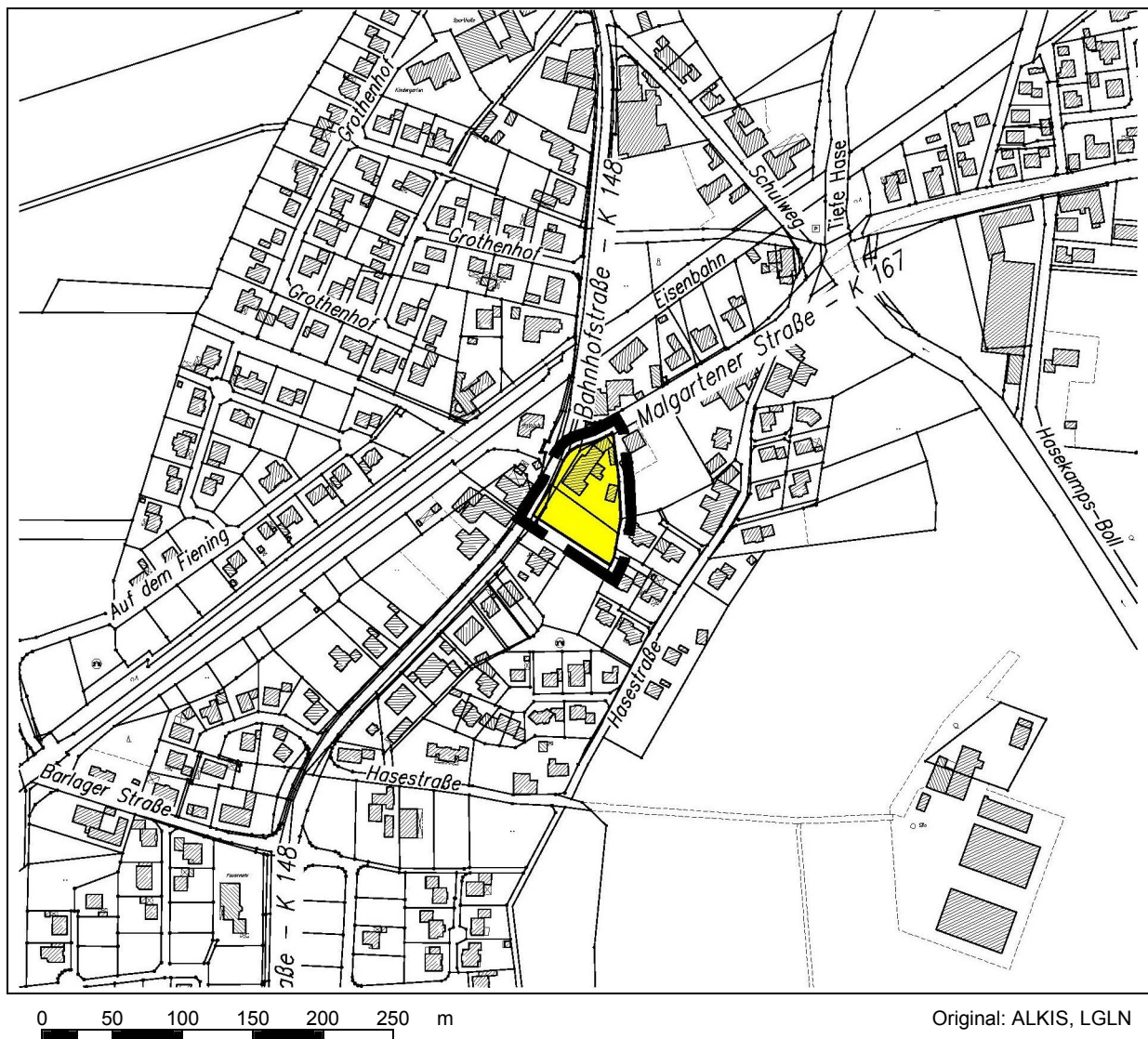
¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

- 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 insgesamt die bislang im Plangebiet und angrenzenden Bereichen bestehende mischgebietsartige Nutzung nicht grundsätzlich aufgegeben werden soll, soll das bisherige Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt werden. Im Vergleich zu 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. 0,35 ha große Änderungsbereich liegt im Ortskern, unmittelbar östlich der Bahnhofstraße (K 148) und unmittelbar südlich der Malgartener Straße (K 167).



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 potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Änderung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planungen greifen 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 diesen Planungen ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende B-Planänderung 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. Danach ist u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a 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. Derzeit werden keine UVP-pflichtigen Projekte durch die Planung vorbereitet. Dementsprechend sind keine Umweltverträglichkeitsvorprüfungen durchzuführen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - z. B. zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Hinweise zum besonderen Artenschutz

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. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bio-Consult, 29.11.2022). Dieser ist Anlage der Begründung. 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 der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt.² Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück bestehen im Umfeld des Plangebietes mehrere Altstandorte (siehe <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>). Seitens der Unteren

² RP Schalltechnik: „Gemeinde Rieste, Bebauungsplan Nr. 1 (6. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm“, Osnabrück, 30.06.2024

Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück wird die Altstandortverdachtsfläche „Bahnhofstraße 20“ genannt. Diese liegt ca. 40 m nördlich des vorliegenden Plangebietes und nördlich der Malgartener Straße in einem bebauten Bereich. Konkrete Informationen zum Gefährdungspotenzial der Altstandortverdachtsfläche „Bahnhofstraße 20“ liegen nicht vor. Im Vorfeld der geplanten Neubaumaßnahmen werden daher seitens der Unteren Bodenschutzbehörde orientierende Bodenuntersuchungen empfohlen. Diese sollen seitens der Bauherren rechtzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abgestimmt werden.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Änderungsbereich und sein näheres Umfeld nicht vor.

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

Hochwassergefährdung

Der Änderungsbereich liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN Dezember 2019) überwiegend außerhalb des HQextrem-Bereichs der Hase. Lediglich ein sehr kleiner Teilbereich an der Ostseite des Plangebietes wird außerhalb der Baugrenze davon tangiert. In HQextrem-Bereichen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b WHG) sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten.

Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Details hierzu sind der Hinweiskarte zu entnehmen.

Die Hinweiskarte stellt eine erste Orientierungshilfe hinsichtlich Überflutungsgefahren dar. Sie ist als Informationsquelle für jeweilige verantwortliche Personen und die Öffentlichkeit zu verstehen, die ortsbezogene Hinweise auf Starkregengefahren geben und den Nutzenden ermöglichen, ihr Handeln insbesondere in der Vorsorge und in der Gefahrenabwehr besser auf die Risikovermeidung und -minderung auszurichten sowie weitergehende Prüfungen hierfür vorzunehmen. Eine Verbindlichkeit ergibt sich aus dieser Karte nicht. Abweichungen bei real abfließenden Ereignissen sind möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Starkregenrisiken entsteht aus den Karten heraus ebenso wenig wie ein Rechtsanspruch auf bestimmte Vorsorge-, Schutz- und Gefahrenabwehrmaßnahmen durch jeweilige Aufgabenträger. (vgl.: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: „FAQ - Frequently asked questions Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) des BKG“, Stand: 24.09.2024, Ziffern 10 u. 15)

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 getreten³. 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:

³ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)

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

(...)

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

(...)

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

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“⁴

Für den vorliegenden Änderungsbereich lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Der Änderungsbereich liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN Dezember 2019) überwiegend außerhalb des HQextrem-Bereichs der Hase. Lediglich ein sehr kleiner Teilbereich an der Ostseite des Plangebietes wird außerhalb der Baugrenze davon tangiert. In HQextrem-Bereichen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b WHG) sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten.
2. Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Details hierzu sind der Hinweiskarte zu entnehmen.
3. In der Wassertechnischen Voruntersuchung⁵ wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher über auf dem Grundstück neu zu verlegende Leitungen der in der Bahnhofstraße und der Malgartener Straße bestehenden Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.
Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das

⁴ 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

⁵ Ing.-Büro Westerhaus: Wassertechnische Voruntersuchung 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1, Gemeinde Rieste“, Bramsche, 03/2026

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

3. Die vorliegende Änderung des B-Plans Nr. 1 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 durch die vorliegende Änderung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind. Im Änderungsbereich selbst sind gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahren teilflächig Überschwemmungen bis zu einer Überflutungshöhe von ca. 50 cm zu erwarten. Durch seitens der Grundeigentümer vorzunehmende vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Merkblatt DWA-M 533) sowie durch angemessene Geländeaufhöhungen (vorliegend wird die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) auf 0,60 m über Oberkante der nächstliegenden fertigen erschließenden Straße festgesetzt) können diese Hochwassergefahren vermieden bzw. minimiert werden. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der Neubekanntmachung des LROPs (2017), Stand Änderungsverordnung 2022, werden zum Änderungsbereich keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück (2025) liegt das Plangebiet innerhalb vorhandener Bebauung in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich sowie im Nahbereich zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz. Die angrenzenden Kreisstraßen 148 und 167 sind als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“, die westlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke ist als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Insgesamt stehen der Änderung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (2023) ordnet im Zielkonzept (Karte Nr. 5a) das Plangebiet in die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ ein. Der Änderungsbereich liegt zudem in Siedlungsflächen mit dem Leitziel „Umweltorientierte Innenentwicklung“.

Die Karte Nr. 1 Schutzgut Arten und Biotope kennzeichnet den Änderungsbereich als Siedlungsfläche.

In Karte 2 Landschaftsbild wird der Änderungsbereich ebenfalls nur als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Karte 3a Schutzgut Boden stellt den Änderungsbereich als Siedlungsfläche und kennzeichnet die in seinem Umfeld bekannten Altstandorte.

Die Karte 3a 2 Bodenfunktionsbewertung stellt den Änderungsbereich ohne konkrete Funktion dar („weiße Fläche“).

Die Karte 3b Schutzgut Wasser kennzeichnet den Änderungsbereich nur als Siedlungsfläche.

Die Karten 4 Schutzgut Klima und Luft sowie Nr. 4b Lokalklima machen keine konkreten Angaben zum Änderungsbereich.

Die Karten 5b und 6 Umsetzung machen ebenfalls keine planungsrelevanten Angaben.

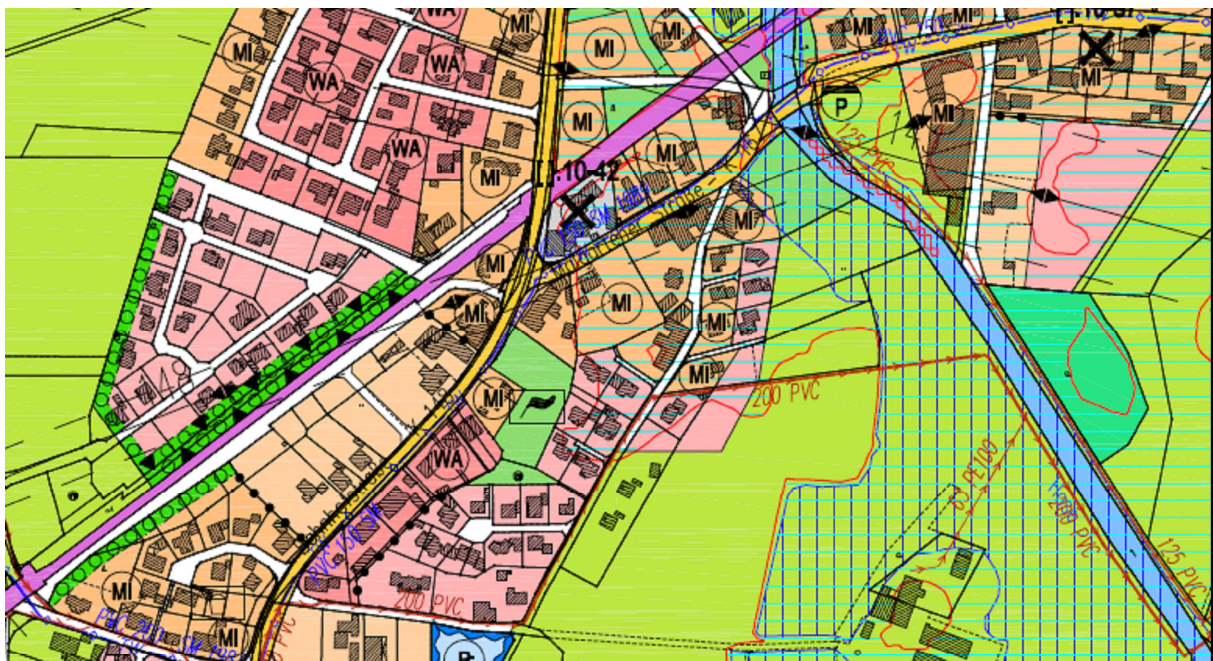
Landschaftsplan (LP)

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

Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche, kleinflächig als Grünfläche „Festplatz“ dargestellt. Aufgrund der sehr geringen Flächengröße der Grünfläche handelt es sich um eine Abweichung vom rechtskräftigen FNP, die im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BauGB liegt. Damit wird auch der vorliegende B-Plan aus dem geltenden FNP entwickelt.

Im rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 (1965) ist der Änderungsbereich überwiegend als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Für das MI wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie maximal 1 Vollgeschoss (I) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) wurden durch Baugrenzen festgelegt. Der Südrand des Änderungsbereichs liegt in einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“.



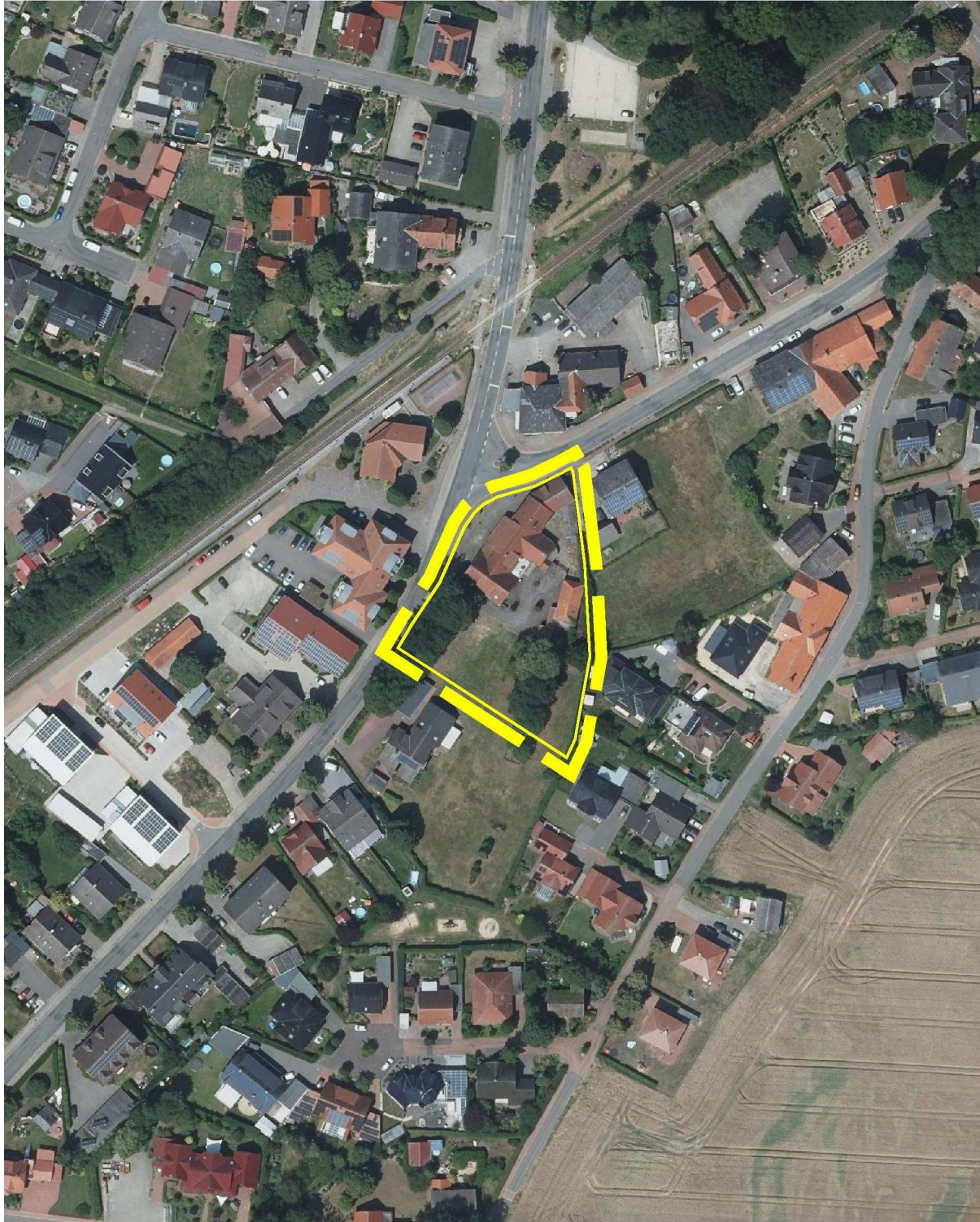
Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück

Sonstige Fachplanungen

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

5 Bestand

Der Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich bereits bebaut. Der südliche Teilbereich zeigt überwiegend eine Gartennutzung mit Rasenflächen, Bäumen und sonstigem Gehölzbestand.



Luftbild mit Umring des Änderungsbereichs

6 Änderungsabsicht

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das bislang nach dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 festgesetzte Mischgebiet (MI) sowie die bisherige Grünfläche „Festplatz“ werden in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Angesichts der aktuellen Baunachfrage innerhalb des Ortskerns von Rieste (u.a. Wohnungsbau) wählt die Gemeinde für die gewünschte bauliche Nachverdichtung bewusst den jüngsten Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nämlich das MU nach § 6a BauNVO. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017⁶ 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.“⁷

Nach Ansicht der Gemeinde eignet sich das MU hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Gemeinde die besonderen Möglichkeiten von MU berücksichtigt. So wird mit der Festsetzung von MU die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben; im Vergleich zu MI muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht gleichgewichtig sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Im MU werden zugelassen:

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

Nicht zugelassen werden:

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

Die gemäß § 6a BauNVO im MU zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden

⁶ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017

⁷ ebenda, Kapitel 2.6.1

entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 u. 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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das MU wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Durch die offene Bauweise werden Gebäudekörper mit bis zu 50 m Länge ermöglicht. Zugelassen werden ferner Gebäude als Einzelhäuser (E) mit maximal 2 Vollgeschossen (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.

Weitere Vorgaben bzw. Einschränkungen (u.a. Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss, maximale Gebäudehöhe, zulässige Dachformen etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen im B-Plan (siehe hierzu auch Kapitel 8).

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin über die Bahnhofstraße (K 148) und die Malgartener Straße (K 167). Neue öffentlichen Verkehrsflächen werden zu Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Angesichts der Größe des Änderungsbereichs sowie der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass der planbedingte Ziel- und Quellverkehr unter 200 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden liegen wird. Dementsprechend ist planbedingt mit einer nur geringfügigen Beeinträchtigung von Straßenanliegern auszugehen.⁸ Ein besonderer Untersuchungs-, Regelungs- oder Schutzbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Planung diesbezüglich nicht.

Ohne direkten Bezug zum vorliegenden Bauleitplanverfahren ist der Aus-/Umbau der K 148 geplant. Die dabei den Änderungsbereich betreffenden Planungen (Bushaltestelle, Fußweg) wurden durch entsprechende Festsetzung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im vorliegenden Änderungsverfahren berücksichtigt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde in Teilbereichen entlang der Kreisstraßen Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt.

6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“⁹

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

⁸ vgl. hierzu: VGH Hessen, Urteil vom 17.08.2017, 4 C 2760/16.N

⁹ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

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

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

Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Pflanzvorgaben, Ausschluss von vegetationsfeindlichen Schotterflächen

Als Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden vorliegende Pflanzvorgaben getroffen, bei denen ausschließlich standortgerechte heimische sowie klimaresiliente Laubbäume zu verwenden sind. Durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift im vorliegenden B-Plan werden Schottergärten ausgeschlossen und Einfriedungen nur in Form von bzw. in Verbindung mit Gehölzhecken zugelassen.

Diese Vorgaben sollen auch als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze und Starkregen gemildert werden. In Grünflächen wird u. a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i. d. R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Grünstrukturen bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen

Die Gemeinde steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung auch im Bereich des Hausbaus grundsätzlich positiv gegenüber. In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten u.a. die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) den allgemeingültigen fachlichen Standard. Jedoch erlaubt § 9 Abs. 1 BauGB ergänzende oder auch weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten, sofern diese noch im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB als ein Ergebnis gerechter Abwägung zu betrachten sind. In diesem Sinne weist u.a. das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr darauf hin, dass

„auch die Fachkommission Städtebau [...] sich mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage [hier zu Festsetzungsmöglichkeiten der Regenwassernutzung] befasst [hat] und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung [...] ausdrücklich festgehalten, dass „[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“¹⁰.

Nutzung von Solarenergie

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

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

¹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021 zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung sowie zur Bewertung von „Schottergärten“

1. solare Anforderung:

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

2. solare Anforderung:

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

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

3. solare Anforderung:

Der Bebauungsplan muss zwischen Südwest und Südost ausgerichtete Dachflächen zulassen.

4. solare Anforderung:

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

5. solare Anforderung:

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Planes wurden u. a. so getroffen, dass sie die Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Gebäudeoptimierung fördern bzw. dass sie diesen nicht entgegenstehen. Der Flächenzuschnitt erlaubt eine sehr gute Solarnutzung durch Gebäudestellung (1. solare Anforderung).

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

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

So wäre bei Gebäuden mit Südausrichtung der Dachfläche sowie mit der vorliegend zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m ein Mindestabstand (A) zum nächsten Gebäude von 35,00 m ($A/H > 2,8$) erforderlich. Um diese Vorgabe einhalten zu können, müssten die Grundstücke sehr groß sein. Dies würde jedoch u.a. dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung entgegenwirken.

Selbst kleinere Baumarten mit einer maximalen Wuchshöhe von 10 m müssten nach der solaren Anforderung Nr. 2 bereits 15 m Mindestabstand zum Gebäude einhalten. Die Einhaltung dieser Vorgabe würde eine erhebliche Einschränkung der individuellen Gartengestaltung darstellen und zudem der im Sommer durchaus gewünschten Beschattungswirkung zuwiderlaufen. Wie bereits weiter oben ausgeführt, wird bei der Anpflanzung von Laubbäumen die Beschattungswirkung nach dem herbstlichen Laubfall gerade auch in der Heizperiode deutlich minimiert, so dass durchaus auch geringere Abstände möglich sind.

Die 4. und 5. solare Anforderung wird ebenfalls beachtet. Die zulässigen Dachformen und -neigungen erlauben ebenfalls eine optimierte Solarnutzung. Ferner werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, die einer Nutzung von Photovoltaikanlagen entgegenstehen würden.

Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen passiven und/oder aktiven solarenergetischen Nutzung konzipieren.

¹¹ vgl: Faltblatt „Solarenergie im Planungs- und Baurecht“ der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Goretzki

Auf konkrete zwingende Vorgaben zur Anbringung von Solaranlagen hat die Gemeinde vorliegend bewusst verzichtet, da Bauwünge u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnten. Hier sollte nach Auffassung der Gemeinde mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden. Angesichts der geplanten Energiewende mit Abkehr von fossilen Energieträgern (u.a. Erdgas) geht die Gemeinde davon aus, dass die Bauherren schon aus eigenem Interesse u.a. regenerative Energiequellen für die Strom- und Wärmeversorgung nutzen werden.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 32a NBauO ab dem 01.01.2025 bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Gleiches gilt seit dem 01.01.2023 für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude und seit dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude.

Die Gemeinde Rieste ist der Ansicht, dass die vorstehend dargelegten Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprechen. Danach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Zudem wird der § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB beachtet, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Ferner wird der § 1a Abs. 5 BauGB voll berücksichtigt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

7 Umweltbelange

Die vorliegende Änderung des B-Plans Nr. 1 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.

7.1 Umweltauswirkungsbewertung

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

7.1.1 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

Schutzgut / Bestand	Empfindlichkeit
Mensch	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Der tlw. bebaute Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Bahnhofstraße (K 148) und die Malgartener Straße (K 167) die Eisenbahnstrecke Osnabrück - Delmenhorst verläuft nähräumlich, westlich des Änderungsbereichs. Der Änderungsbereich ist dementsprechend durch Lärm vorbelastet. ○ Der Änderungsbereich liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN Dezember 2019) überwiegend außerhalb des HQextrem-Bereichs der Hase. Lediglich ein sehr kleiner Teilbereich an der Ostseite des Plangebietes wird außerhalb der Baugrenze davon tangiert. In HQextrem-Bereichen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b WHG) sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten. ○ Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen 	••

<p>Starkregenereignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Details hierzu sind der Hinweiskarte zu entnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück bestehen im Umfeld des Änderungsbereichs mehrere Altstandorte (siehe http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver). Konkrete Informationen zum Gefährdungspotenzial dieser Altlastenstandorte liegen der Gemeinde nicht vor. 	
<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> o Das Plangebiet ist bereits tlw. bebaut, im wesentlichen soll eine Neubebauung und angemessene Nachverdichtung erfolgen. Durch die bisherige Bebauung, vorhandene sonstige Versiegelungen und die gärtnerischen Nutzungen sind die Böden bereits erheblich überformt und vorbelastet. Die ursprünglich anstehenden mittleren Eschböden (gem. Bodenkarten 1:25.000, Blatt 3414 Vörden) sind überwiegend sandig bis schwach lehmig ausgeprägt und besitzen einen nur geringen Grundwassereinfluss. o Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Die durch Hochwasser verursachten Umweltauswirkungen können dabei auch den Boden beeinträchtigen (u.a. durch Ölaustritt, Bodenerosion). 	<p>• / •• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)</p>
<p>Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> o Es handelt sich um tlw. bebaute Flächen innerhalb des Ortskerns mit größeren Hausgärten / Außenanlagen und angrenzenden Straßen, Siedlungsbereichen und einer Bahnstrecke. Landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Hinsichtlich ihrer derzeitigen Bedeutung für die Landwirtschaft und eines möglichen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung kommt der Fläche eine insgesamt sehr geringe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes und seines Umfeldes, zeigt die Fläche zudem eine sehr hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung. 	<p>•</p>
<p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> o Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, es ist zudem nur ein geringer Grundwassereinfluss vorhanden. Laut der Wassertechnischen Voruntersuchung (Ing.-Büro Westerhaus, 03/2026) wurde bei allen Rammkernsondierungen Grundwasser bei ca. 2,30 m unter Geländeoberkante angetroffen. o Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Die durch Hochwasser verursachten Umweltauswirkungen können dabei auch den Boden beeinträchtigen (u.a. durch Ölaustritt, Bodenerosion). 	<p>• / ••</p>
<p>Luft und Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> o 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. 	<p>•</p>
<p>Pflanzen und Tiere</p> <ul style="list-style-type: none"> o Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind erheblich vorbelastet, dennoch nutzen verschiedene Tierarten den Änderungsbereich Plangebiet als Lebensraum oder Nahrungshabitat. Zur Berücksichtigung von Artenschutzbelangen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, 29.11.2022). Untersucht wurden insbesondere europarechtlich geschützte Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ergibt sich für den Änderungsbereich eine insgesamt geringe faunistische Bedeutung. <u>Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.</u> Bei etwaigen Abbrucharbeiten von Gebäuden sollten zudem Kontrollen zu etwaigen Vorkommen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt werden. Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit überwiegend ebenfalls als gering anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Gemeinde derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig. o Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen 	<p>• / ••</p>

Starkregenereignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Die durch Hochwasser verursachten Umweltauswirkungen können dabei auch den Boden beeinträchtigen (u.a. durch Ölaustritt, Bodenerosion).	
Biologische Vielfalt	
○ Bezüglich der Biologischen Vielfalt ist das Plangebiet differenziert zu betrachten, neben bebauten und damit unempfindlichen Bereichen kommen auch größere Gartenbereiche mit Bäumen vor. Doch auch die Gärten sind hinsichtlich der Biologischen Vielfalt insgesamt als weniger empfindlich einzustufen. Die anderen Lebensräume im planungsrelevanten Umfeld besitzen ebenfalls eine insgesamt geringe bzw. sehr geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut.	•
Landschaft	
○ Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes als erheblich vorbelastet und baulich vorgeprägt zu beurteilen. Es ist eher von einem Ortsbild, als 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. Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Die durch Hochwasser verursachten Umweltauswirkungen können dabei auch den Boden beeinträchtigen (u.a. durch Ölaustritt, Bodenerosion).	• / ••
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 Bereiche 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

7.1.2 Erstellte Fachgutachten

7.1.2.1 Fachbeitrag Schallschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnhofstraße (K 148) und an die Malgartener Straße (K 167) und liegt im Nahbereich der Bahnstrecke Osnabrück - Delmenhorst - Bremen. Zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurde ein Immissionsgutachten¹² erstellt. Der Gutachter kommt dabei zur folgenden Zusammenfassung:

„Die Gemeinde Rieste beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 1 zu ändern. Ziel der Änderung ist die Ausweisung eines Urbanes Gebietes auf einer Fläche, die heute eine gemischte Nutzung aufweist.“

¹² RP-Schalltechnik „Gemeinde Rieste, Bebauungsplan Nr. 1 (6. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm“, Osnabrück, 30.06.2024

Aufgabe dieser Untersuchung ist es, das Planvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße (K 148) und die Schienenstrecke Osnabrück – Delmenhorst, nördlich die Malgartener Straße (K 167)

Die Berechnung hat ergeben, dass es am Tag an den Baugrenzen zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung kommt.

Der für den Tag gültige Orientierungswert von 60 dB(A) wird im Nahbereich der Bahnhofstraße und der Malgartener Straße überschritten. Für die Nacht sind ebenfalls Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes von 50 dB(A) berechnet worden.

Zum Schutz der Wohngebäuden sind die Lärmpegelbereiche III und IV im Bebauungsplan für die zum Aufenthalt und zum Schlafen genutzten Räume festzusetzen.¹³

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen von der Bahnhofstraße wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Weitere Details sind dem Fachbeitrag Schallschutz zu entnehmen. Dieser ist Anlage der Begründung.

7.1.2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Beurteilung möglicher planbedingter Auswirkungen auf Artenschutzbelange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, 29.11.2022). Nach zweimaligen Begehungen und Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2021 erfolgte eine Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte. Die Aussagen zur Fauna und deren möglichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung wurden im Rahmen der vorliegenden Planung beachtet. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.

In Kapitel 5 „Faunistische Erhebungen“ des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Bio-Consult, 29.11.2022, S. 11 ff.) werden die Ergebnisse der Untersuchungen dargestellt (Tab. 1):

„Brutvögel

Horste von Greifvögeln sind im Plangebiet nicht vorhanden. Baumhöhlen, die europarechtlich geschützten Tieren als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen könnten, wurden im Plangebiet nicht gefunden. Im Plangebiet (bzw. am unmittelbaren Rand) könnten insbesondere die in Tab. 1 aufgeführten Vogelarten einen Lebensraum finden.

Tab. 1: Im Plangebiet und Umfeld potenziell vorkommende Vogelarten

Artnamen	Wissenschaftl.Name	Plangebiet	Umfeld	Rote Liste		
				NI-TW	NI	D
Ringeltaube*	<i>Columba palumbus</i>	x				
Dohle*	<i>Corvus monedula</i>	x				
Rabenkrähe	<i>Corvus c. corone</i>	NG	x			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	x				
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>					
Mehlschwalbe*	<i>Delichon urbica</i>	NG	x	3	3	3
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	x				
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	x				
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		x			
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	x				
Amsel	<i>Turdus merula</i>	x				
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	x				
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	x				

¹³ ebenda, S. 1

Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	x				
Haussperling*	<i>Passer domesticus</i>	x				
Bachstelze*	<i>Motacilla alba</i>	x				
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	x				
Grünling / Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		x			

Legende:

Status: x = potenzieller Brutvogel, NG = Nahrungsgast, * tatsächlich festgestellt

Kategorien der Roten Listen Niedersachsen und Bremen sowie Deutschland (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022, RYSLAVY et al. 2020), D = Deutschland, NI = Niedersachsen, TW = Tiefland-West; V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet

In bzw. an den vorhandenen Gebäuden könnten folgende Vogelarten brüten: Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze.

Nester von Mehlschwalben wurden dort nicht festgestellt; die Art dürfte aber im Umfeld brüten.

Die anderen Arten (Tab. 1) finden angesichts der Kleinflächigkeit im Plangebiet aktuell keinen besonders günstigen Lebensraum, könnten die Grünflächen aber als Nahrungshabitat nutzen.

Bei den Vogelarten handelt es sich um häufig auftretende und weit verbreitete Arten, die nicht gefährdet sind und deren Erhaltungszustand – auch in der Region – als gut bewertet werden kann (KRÜGER et al. 2014, KRÜGER & SANDKÜHLER 2022, RYSLAVY et al. 2020). Die meisten Arten sind typisch für Siedlungen und Gärten, brüten z. T. auch in (künstlichen) Nisthöhlen oder legen die Nester jährlich neu an.

Fledermäuse

Die Dachböden der vorhandenen Gebäude wurden Anfang September 2022 auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Es fanden sich weder Tiere im Gebäude, noch deuteten Kot oder andere Spuren auf Vorkommen von Fledermäusen (Quartieren) hin. Auch den Bewohnern des Hauses waren bislang keine Fledermäuse im oder am Haus aufgefallen.

Die Grünflächen im Umfeld könnten von Fledermäusen zeitweilig durchaus als Nahrungshabitat genutzt werden. Angesichts der Kleinflächigkeit stellen die Flächen aber sicher kein essenzielles Nahrungsgebiet dar.

Andere Tiergruppen

Hinweise auf Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten liegen nicht vor.“

In Kapitel 6 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Realisierung des Vorhabens nach dem derzeitigen Kenntnisstand geprüft:

„Artenschutzrechtliche Prüfung

An dieser Stelle werden die bei der Realisierung des Vorhabens möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes, betrachtet.

Verbotstatbestand „Tötung“ (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

„Werden Tiere gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?“

Potenziell ja.

Bei einer Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar) ist eine Tötung von Vögeln (auch von ggf. zur Brutzeit anwesenden Jungvögeln aus dem Umfeld) unwahrscheinlich.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG liegt bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme nicht vor.

Verbotstatbestand „Störung“ (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

„Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?“ Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn die lokale Population beeinträchtigt wird.

Potenziell ja.

Es können temporär lärmtechnisch und optisch bedingte Störungen insbesondere während der Bauphase für die im Plangebiet und dem Umfeld vorkommenden Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Von einer Gefährdung der lokalen Populationen möglicherweise betroffener Arten ist aber nicht auszugehen.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt damit nicht vor.

Verbotstatbestand „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

„Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?“

Potenziell ja.

In bzw. an den vorhandenen Gebäuden könnten folgende Vogelarten brüten: Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze. Diese Arten könnten mit dem Abriss Brutmöglichkeiten verlieren, andererseits werden an den neuen Gebäuden und den Gartenflächen auch neue Habitate entstehen.

Im Plangebiet wurden keine (dauerhaften) Brutplätze von Vogelarten gefunden. Die hier bzw. im Umfeld vorkommenden Arten legen die Nester überwiegend jährlich neu an. Essenzielle Lebensräume von anderen Tierarten sind ebenfalls nicht betroffen.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG liegt bei Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht vor.

Verbotstatbestand „Wild lebende Pflanzen“ (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)

Werden wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört?

Nein.

Besonders geschützte Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht vorgefunden und sind angesichts der Habitatbedingungen dort auch nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG liegt damit nicht vor.

Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für andere europarechtlich geschützte Arten haben sich nicht ergeben.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) nicht vor.“

Zu den vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) gibt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Kapitel 7 Empfehlungen zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet. Empfohlen wird beispielsweise die Berücksichtigung blütenreicher heimischer Gehölze, der Verzicht von „Schottergärten“ zur Erhöhung der Strukturvielfalt, die Bereitstellung von Nistkästen. Außerdem sollte im Plangebiet eine insektenschonende Beleuchtung installiert werden. Hierzu wurden Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

7.1.2.3 Wassertechnische Voruntersuchung

In der Wassertechnischen Voruntersuchung¹⁴ wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher über auf dem Grundstück neu zu verlegende Leitungen der in der Bahnhofstraße und der Malgartener Straße bestehenden Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung besteht im Änderungsbereich bereits ein Schmutzwasseranschluss an dem Hauptkanal in der Bahnhofstraße. Über diesen Anschluss ist die Entsorgung des Schmutzwassers auch weiterhin sichergestellt. Die Wassertechnische Voruntersuchung ist Anlage der Begründung.

¹⁴ Ing.-Büro Westerhaus: Wassertechnische Voruntersuchung 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1, Gemeinde Rieste“, Bramsche, 03/2026

7.1.3 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 der künftigen 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
	○ Gefährdungen durch im Umfeld verzeichnete Altlasten	(••)	Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück bestehen im Umfeld des Plangebietes mehrere Altstandorte (siehe http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver). Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück wird die Altstandortverdachtsfläche „Bahnhofstraße 20“ genannt. Diese liegt ca. 40 m nördlich des vorliegenden Plangebietes und nördlich der Margarter Straße in einem bebauten Bereich. Konkrete Informationen zum Gefährdungspotenzial der Altstandortverdachtsfläche „Bahnhofstraße 20“ liegen nicht vor. Im Vorfeld der geplanten Neubaumaßnahmen werden daher seitens der Unteren Bodenschutzbehörde orientierende Bodenuntersuchungen empfohlen.	Die orientierenden Bodenuntersuchungen sollen seitens der Bauherren rechtzeitig im Vorfeld der Realisierungsphase mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abgestimmt werden.
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm (Straße u. Eisenbahn)	••	Nach dem Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 30.06.2024) wird das Plangebiet erheblich durch Verkehrslärm belastet. Zur Minimierung der Lärmauswirkungen auf ein verträgliches Maß werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Diese wurden	nicht erforderlich

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hochwassergefährdung bei Starkregenereignissen 	• / ••	<p>im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN Dezember 2019) überwiegend außerhalb des HQextrem-Bereichs der Hase. Lediglich ein sehr kleiner Teilbereich an der Ostseite des Plangebietes wird außerhalb der Baugrenze davon tangiert. In HQextrem-Bereichen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b WHG) sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten.</p> <p>Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Änderungsbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100jähriges Ereignis) in Teilbereichen bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen bis zu 50 cm überflutet. Details hierzu sind der Hinweiskarte zu entnehmen.</p> <p>Durch angemessene Geländeaufhöhungen (vorliegend wird die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) auf 0,60 m über Oberkante der nächstliegenden fertigen erschließenden Straße festgesetzt) können Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden. Ein weitergehender Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.</p>	Durch seitens der Grundeigentümer vorzunehmende vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Merkblatt DWA-M 533) sollten die potentiellen Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden.
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen. 	• / ••	<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
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc. 	••	<p>Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 (im MU wären max. 0,8 zulässig).. 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</p>	nicht erforderlich

			berücksichtigt werden.	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung 	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigungen durch Hochwasser bei Starkregenereignissen. 	• / ••	Durch angemessene Geländeaufhöhungen (vorliegend wird die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) auf 0,60 m über Oberkante der nächstliegenden fertigen erschließenden Straße festgesetzt) können Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden. Ein weitergehender Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	Durch seitens der Grundeigentümer vorzunehmende vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Merkblatt DWA-M 533) sollten die potentiellen Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden.
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen 	••	<p>Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine angemessene Nachverdichtung und Innenentwicklung. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen im Außenbereich soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial für bauliche Nutzungen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Die Innenentwicklung bietet viele Vorteile, u.a.:</p> <p>Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.</p> <p>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.</p> <p>Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.</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 Baurechten entsprechend aktueller Wohnbedürfnisse und dem Bedarf geeigneter Grundstücke für gewerbliche Nutzungen; verbunden mit erheblicher Bo- 	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich

	denwertsteigerung			
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wasser-gefährdenden 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
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschieführung	••	Schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigungen durch Hochwasser bei Starkregenereignissen.	• / ••	Durch angemessene Geländeaufhöhungen (vorliegend wird die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) auf 0,60 m über Oberkante der nächstliegenden fertigen erschließenden Straße festgesetzt) können Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden. Ein weitergehender Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	Durch seitens der Grundeigentümer vorzunehmende vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Merkblatt DWA-M 533) sollten die potentiellen Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden.
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Kleinklimas erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 600 m ² Baugrundstück und je 8 Stellplätze). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	•	Besondere Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht ersichtlich. Erheblich negative Auswirkungen sind derzeit nicht ersichtlich.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Veränderung des	••	Zur Verminderung der Beeinträchti-	nicht erforderlich

	örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung		gung des Kleinklimas erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 600 m ² Baugrundstück und je 8 Stellplätze). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Zur Minimierung von Beeinträchtigungen erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 600 m ² Baugrundstück und je 8 Stellplätze). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten werden Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel u. Fledermäuse betreffend), zum anderen bezüglich von Gebäudeabriss/-umbau und der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung).	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	••	Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten werden Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel u. Fledermäuse betreffend), zum anderen bezüglich von Gebäudeabriss/-umbau und der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung).	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	Es erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung, durch die Verluste des Nahrungsangebots vermindert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	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	••	Zur Förderung der Integration in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 600 m ² Baugrundstück und je 8 Stellplätze).. Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung werden die zu erwartenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Erholungsraumes insgesamt minimiert. 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	••	Zur Minimierung von Beeinträchtigungen erfolgt eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen (1 Hochstamm je angefangener 600 m ² Baugrundstück und je 8 Stellplätze). Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
Kultur und 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 ebenfalls hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	○ potentielle Beeinträchtigung von Versorgungsleitungen	•	Es erfolgt im B-Plan ein Hinweis, dass auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Beeinträchtigungen durch Hochwasser bei Starkregenereig-	• / ••	Durch angemessene Geländeaufhöhungen (vorliegend wird die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhö-	Durch seitens der Grundeigentümer vorzunehmende

	nissen.		he (OKFF EG) auf 0,60 m über Oberkante der nächstliegenden fertigen erschließenden Straße festgesetzt) können Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden. Ein weitergehender Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Merkblatt DWA-M 533) sollten die potentiellen Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden.
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

7.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Auch wenn bei einer Aufstellung gemäß § 13 a BauGB keine zwingende Ausgleichspflicht besteht, so wird seitens der Gemeinde Rieste dennoch eine harmonische Eingliederung des Änderungsbereich in das Orts- und Landschaftsbild durch Baumpflanzungen angestrebt. Es werden dafür im Bebauungsplan Festsetzungen zu Pflanzbindungen für die Baugrundstücke getroffen.

Die nachfolgenden Artenlisten geben eine Auswahl geeigneter Baumarten 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 und stadtklimafeste, klimaresiliente Baumarten

In der Regel sollten in Gärten und 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.

Botanischer Name :	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<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 Hochstämme 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.

Botanischer Name:	Deutscher Name:
<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Juglans regia</i>	Walnuß

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:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
<i>Celtis australis</i>	Europ. Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus carrierei</i>	Apfeldorn
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnendorn
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer

7.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Rieste ist auch unter Berücksichtigung der vorstehenden Umweltauswirkungsbewertung davon überzeugt, dass die vorliegende Planung unbedingt zur nachhaltigen Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch erforderlich ist.

Aufgrund der Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,4 auf 0,6 wird die zulässige Bodenversiegelung sowie die Auswirkungen auf den Naturhaushalt geringfügig erhöht. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss angesichts der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB jedoch nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch angemessene Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der B-Planänderung aufgenommen. Bei Einhaltung der artenschutz- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch angemessene Geländeaufhöhungen (vorliegend wird die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) auf 0,60 m über Oberkante der nächstliegenden fertigen erschließenden Straße festgesetzt) können Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden. Durch seitens der Grundeigentümer vorzunehmende vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Merkblatt DWA-M 533) soll-ten die potentiellen Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen vermieden bzw. minimiert werden. Ein weitergehender Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Durch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die tlw. potentiell erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert werden. Weitere Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Insgesamt gehen die Umweltbelange nicht vor. In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Fortentwicklung zentraler bebauter Bereiche durch städtebauliche Neuordnung und angemessene bauliche Nachverdichtung- und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

8 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städte- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und berücksichtigen damit u.a. das Orts- und Landschaftsbild sowie Umweltschutzbelange.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1.1 bis 1.1.3, Nutzungsregelungen MU

Mit diesen Festsetzungen wird das geplante MU hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert.

Die gemäß § 6a BauNVO im MU zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 u. 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 können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Hierdurch entsteht oftmals eine Verdrängung oder Verhinderung erwünschter gewerblicher Nutzungen kommen. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können. Diese Störungen sind für das MU selbst relevant als auch für angrenzende Bereiche.

Die Einschränkungen für Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich sollen die gewünschte gewerbliche und sonstige Nicht-Wohnnutzung gewährleisten. Etwaige erforderliche Ausnahmen können gemäß § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Zu 1.2, Ausschluss von mit Vergnügungsstätten vergleichbaren Sex-bezogenen Nutzungen

Eine Ansiedlung von Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie die Wohnungsprostitution haben ebenfalls nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

Insbesondere durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden.

Um die befürchtende Abwertung des MU sowie angrenzender Bereiche bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen. Die Vergnügungsstätten und die in der Festsetzung genannten vergleichbaren Nutzungen würden sich aufgrund ihrer Angebotspalette, den üblichen Nutzungszeiten und den zu erwartenden Nutzergruppen nachteilig auf die vorhandene bzw. gewünschte städtebauliche Struktur auswirken. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Gemeinde die Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten und bestimmten vergleichbaren gewerblichen

Anlagentypen (Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Shops etc.) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des MU gewahrt. Denn Vergnügungsstätten sind eine (ausnahmsweise) im MU zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart. Und die genannten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen sind nur ein geringer Anteil der in MU zulässigen Nutzungen.

Zu 1.3, Ausschluss von Fremdwerbung

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern der Gemeinde. Ein Ziel der vorliegenden Änderung ist daher auch, die Attraktivität des Ortskerns auch in ortsgestalterischer Hinsicht zu fördern und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Werbeanlagen können je nach Anzahl, Standort und Abmessungen auch im negativen Sinne ortsbildprägend sein. Daher hält die Gemeinde eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen für zwingend erforderlich, um die städtebaulichen Qualitäten des Änderungsbereichs und seines Umfeldes zu erhalten. Durch den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen auf Basis der § 1 Abs. 9 BauNVO soll dabei den bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seines Umfelds Rechnung getragen und ein unverträgliches „Hineinwirken“ von Fremdwerbeanlagen vermieden werden. Die Gemeinde sieht sich hinsichtlich dieses Ausschlusses im Einklang mit der jüngeren Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.01.2017 - 8 S 2081/16).

Zu 2.1, Bestimmung von Höhenbezugspunkten, Erdgeschossfußbodenhöhe

Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 0,60 m über der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und das damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient. Ferner wird hierdurch die potentiellen Hochwassergefahr bei Starkregeneignissen minimiert.

Zu 2.2, maximale Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 12,50 m sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und gleichzeitig möglichst viele Baufreiheiten ermöglicht werden.

Zu 2.3, Überschreitung der Grundflächenzahl

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, offene Bauweise im MU

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht Gebäude mit Baukörperlängen bis max. 50 m. Dabei sind Grenzabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Hiermit soll auf der einen Seite die gewünschte Nachverdichtung ermöglicht, auf der anderen Seite aber auch das bestehende Ortsbild gewürdigt werden.

Zu 4.1, Abstände von Garagen und Carports zur Straße

Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen und Carports oftmals bei Betrieb (öffnen der Garagentore, Rückwärtsstoßen, Be- und Entladen etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, sollen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zu 5.1, Ausschluss von Kellerwohnungen

Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes. Um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft, eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Dementsprechend werden Kellerwohnungen ausgeschlossen. Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde drüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard. Zudem berücksichtigt der Ausschluss von Kellerwohnungen auch die Ergebnisse der Hinweiskarte Starkregengefahren und minimiert Auswirkungen durch Überschwemmungen.

Zu 6.1 u. 6.2, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Straßen- und Bahnverkehrslärm getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, 30.06.2024) berücksichtigt und die zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 7.1 - 8.3, Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen

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 den Listen in Kapitel 7.2 dieser Begründung verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten.

8.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1, Regelungen zur Dachgestaltung

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“ der Gemeinde.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind bezüglich der Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer oder Kombinationen davon zugelassen. Die Dachneigung muss dabei mindestens 15 Grad betragen. Dadurch sollen genügend Freiräume für individuelle Bauformen entstehen, so dass insgesamt ein modernes Gesamtbild geschaffen werden kann, welches zu den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht.

Garagen und Nebenanlagen sind allerdings auch mit Flachdach zulässig. Hierdurch soll im Einklang mit dem ortstypischen Siedlungsbild der untergeordnete Charakter von Garagen und Nebenanlagen herausgestellt werden.

Zu 2, Farben und Glanzgrad der Dacheindeckungen

Zur Erhaltung und Förderung eines harmonischen Ortsbildes wurde auch eine Vorgabe zur Farbgebung der Dacheindeckungen getroffen. Die zulässigen Farbtöne sind ortsüblich und dienen damit der Gestaltungsabsicht.

Hochglänzende Dacheindeckungen stören i.d.R. das Orts- und Landschaftsbild und sind nicht zulässig. Als hochglänzend gelten Dacheindeckungen die der Reflexionswertestufung „glänzend“ nach DIN EN 13300 (entspricht „hochglänzend“ und „glänzend“ nach alter DIN 53778) zuzuordnen sind. Der bei engobierten Dacheindeckungen vorherrschende Reflexionswert „mittlerer Glanz“ nach DIN EN 13300 (entspricht „seidenglänzend“ und „seidenmatt“ nach alter DIN 53778) ist zulässig.

Zu 3 u. 4, Gestaltung von Einfriedungen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Lebendige Einfriedungen aus den genannten heimischen Heckenpflanzen sowie begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Grundstücksflächen dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Die Gestaltungsvorgaben berücksichtigen ferner das ortstypische Siedlungsbild und tragen zu einem wohlgefälligen städtebaulichen Gesamteindruck bei. Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb der engeren Ortslage Riestes, ist bereits überwiegend bebaut und dementsprechend erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Ggf. erforderliche ergänzende private Erschließungsmaßnahmen sollen in Abstimmung mit den jeweiligen Erschließungsträgern rechtzeitig durchgeführt werden. Im Zuge von Erdarbeiten 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 Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, Osnabrück oder andere geeignete Anbieter. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück. In der Wassertechnischen Voruntersuchung¹⁵ wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher über auf dem Grundstück neu zu verlegende Leitungen der in der Bahnhofstraße und der Malgartener Straße bestehenden Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung besteht im Änderungsbereich bereits ein Schmutzwasseranschluss an dem Hauptkanal in der Bahnhofstraße. Über diesen Anschluss ist die Entsorgung des Schmutzwassers auch weiterhin sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück.

10 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten. Die Samtgemeinde Bersenbrück wird nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.

¹⁵ Ing.-Büro Westerhaus: Wassertechnische Voruntersuchung 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1, Gemeinde Rieste, Bramsche, 03/2026

Grundsätzlich ist eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister beabsichtigt. Weitergehende Detailangaben sind nach Auffassung der Gemeinde Rieste auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

11 Denkmalpflege

Baudenkmale bestehen im Änderungsbereich oder seines näheren Umfeldes nicht.

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

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

12 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Urbanes Gebiet (MI):	3.340 m ²	95 %
Öffentliche Verkehrsflächen - Bestand:	66 m ²	2 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg u. Bushaltestelle	108 m ²	3 %
Fläche insgesamt	3.514 m²	100 %

Städtebauliche Werte

MU:

3.340 m ² x GRZ 0,6	=	2.004 m ² max. zul. Grundfläche
3.340 m ² x GFZ 1,2	=	4.008 m ² max. zul. Geschossfläche

13 Erschließungskosten und Finanzierung

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehenden Straßen erschlossen. Neue Erschließungsstraßen oder sonstige Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Der geplante Straßenausbau im Zuge der K 148 (u.a. Fußweg, Bushaltestelle) steht nicht in unmittelbarer Verbindung mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Planbedingte Erschließungskosten entstehen daher nicht.

14 Stellplatznachweis

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

15 Bodenordnung

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

16 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.04.2026** bis einschließlich **08.05.2026** im Internet veröffentlicht.