

# **B E G R Ü N D U N G**

## **ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „GEWERBEGEBIET LINGENER STRASSE“ DER GEMEINDE BERGE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

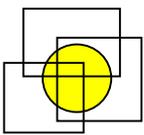
### **BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**

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

DER ARTENSCHUTZRECHTLICHE FACHBEITRAG (BIO-CONSULT, 15.01.2018), DER  
FACHBEITRAG SCHALLSCHUTZ (RP SCHALLTECHNIK, 25.09.2017), DIE  
STELLUNGNAHME DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN (EMAIL  
VOM 29.09.2017) SOWIE DIE WASSERTECHNISCHE VORUNTERSUCHUNG (ING.-  
BÜRO WESTERHAUS, JULI 2018) SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 10.08.2018**

	<b>PLANUNGSBÜRO DEHLING &amp; TWISSELMANN</b>		
	SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635		
RAUMPLANUNG	STADTPLANUNG	BAULEITPLANUNG	
LANDSCHAFTSPLANUNG	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 ..... 6
6	Änderungsabsicht ..... 7
6.1	Art der baulichen Nutzung..... 7
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 7
6.3	Verkehrerschließung ..... 8
7	Beurteilung der Umweltbelange ..... 8
7.1	Belange von Natur und Landschaft ..... 8
7.2	Immissionsschutz..... 9
7.3	Abwägung der Umweltbelange ..... 10
8	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen..... 11
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 11
8.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ..... 13
9	Ver- und Entsorgung..... 13
10	Brandschutz..... 14
11	Bodenfunde ..... 14
12	Flächenbilanz..... 15
13	Stellplatznachweis ..... 15
14	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 15
15	Bodenordnung ..... 15
16	Auslegungsvermerk ..... 15

## 1 Planungsrechtliche Hinweise

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

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

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

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Gemeinde Berge und innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans liegende Flächen, mit dem Ziel, die mischgebietstypische 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 Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Änderungsbereich entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

## 2 Planungsanlass

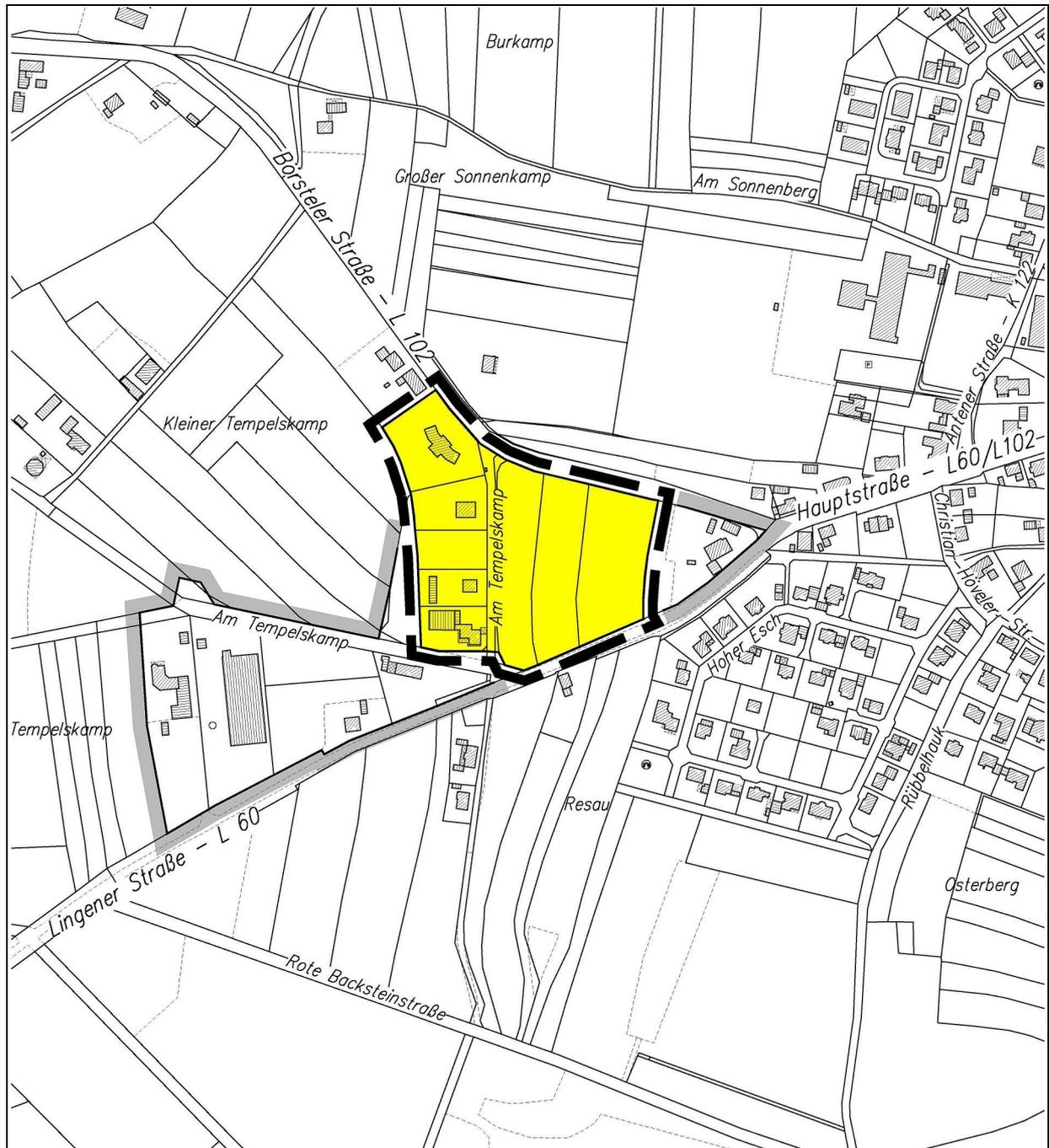
Der Rat der Gemeinde Berge hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen, um die bereits ansatzweise im Änderungsbereich bestehende mischgebietstypische Nutzung aufzugreifen und fortzuentwickeln. Im Änderungsbereich soll dementsprechend insgesamt ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die bislang angedachte Gewerbegebietenutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe) konnte bislang nicht realisiert werden und wird aufgegeben.

---

<sup>1</sup> 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.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Der ca. 2,8 ha große Änderungsbereich liegt zwischen der Lingener Straße (L 60) im Süden und der Börsteler Straße (L 102) im Norden sowie beidseitig der Straße „Am Tempelskamp“.



Original: ALKIS, LGLN

Gemeinde Berge 2. Änderung B-Plan Nr. 10

Änderungsbereich

M.: 1 : 5.000

## 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

Der vorliegende Bebauungsplan 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 derzeit auch keine Umweltverträglichkeitsvorprüfungen durchzuführen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - wären 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 von Flora und Fauna

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten im § 44 behandelt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, 15.01.2018). Dieser ist Anlage der Begründung. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen wurde zur vorliegenden Änderung ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt (RP-Schalltechnik, 25.09.2017). Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt. Altlasten sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

## 4.2 Fachplanungen

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP des Landkreises Osnabrück (2004) wird die südlich des Änderungsbereichs verlaufende L 60 (Lingener Straße) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Der Änderungsbereich selbst wird ohne Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ dargestellt.

### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ebenfalls ohne Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ dar.

### Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Fürstenau noch für die Gemeinde Berge liegen Landschaftspläne vor.

### Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist der östlich Teil des Änderungsbereichs als Mischgebiet (MI), der größere westliche Teil als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Damit weicht die vorliegende Änderung im Westteil von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Die Gemeinde Berge wird die Samtgemeinde Fürstenau bitten, den F-Plan zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Berge wurde der Änderungsbereich im größeren Westteil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ansonsten als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Für das MI wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, die offene Bauweise (o) sowie maximal 1 Vollgeschoss (I) festgesetzt.

Für das GEe wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9, die abweichende offene Bauweise (a) sowie ebenfalls maximal 1 Vollgeschoss (I) festgesetzt.

### Sonstige Fachplanungen

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

## 5 Bestand

Der Änderungsbereich ist bislang überwiegend unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich westlich der Straße „Am Tempelskamp“ bestehen mischgebietstypische Gewerbe- und Wohnnutzungen.

## 6 Änderungsabsicht

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Angesichts der im Änderungsbereich geringen Nachfrage nach reinen Gewerbegrundstücken hat die Gemeinde Berge sich dazu entschlossen, den Anteil der Mischgebietsflächen auf den gesamten Änderungsbereich auszuweiten, um damit eine multifunktionale gemischtwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes zu fördern. Aus diesem Grund wird der Änderungsbereich insgesamt als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung des MI gründet insbesondere auf folgenden Überlegungen:

- Die allgemein üblich gewordene Trennung von Arbeits- und Wohnstätten bedingt oftmals Verkehrsprobleme durch die zu überbrückenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten. Außerdem hat die in MI typische Vermischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe städtebauliche Vorteile gegenüber Monostrukturen. Einerseits wird die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nahversorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und Gütern gefördert, die andererseits mit einer Belebung der Orte bzw. Ortsteile einhergeht.
- Mit der Ausweisung eines MI möchte die Gemeinde sich darüber hinaus die Option offen halten, auf heute nicht absehbare zukünftige demographische und wirtschaftliche Entwicklungen zu reagieren. Nach Rist ist die Festsetzung von MI 'nicht auf Bestandsgebiete beschränkt', sondern die Gemeinde kann sich bei Bedarf „im Rahmen ihres Planungsermessens auch für die Neufestsetzung solcher Gebiete entscheiden, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet gewahrt bleibt.“<sup>2</sup>

Die Gemeinde Berge hat sich im Rahmen ihrer nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes zukommenden Planungshoheit gezielt dazu entschlossen, im Änderungsbereich ein MI auszuweisen. Diese planerische Entscheidung wurde auf der Basis umfangreicher Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung getroffen.

Die aufgeführten Standortkriterien sprechen eindeutig und nachvollziehbar für die Sinnhaftigkeit der Ausweisung eines MI am vorgesehenen Standort.

Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Gemeinde die besonderen Möglichkeiten von MI berücksichtigt. So hat die mit der Festsetzung von MI zu erreichende Nutzungsmischung *„gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Städte und deren Ortsteile bei. Die **Festsetzung von MI-Gebieten** eignet sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne bzw. für die Beplanung des nicht beplanten Innenbereiches i.S.v. § 34 BauGB zur planerischen Lenkung von deren Entwicklung.“* (vgl. Fickert/Fieseler, „BauNVO-Kommentar“, 12. Auflage, § 6, Rn 1).

Fickert/Fieseler zeigen jedoch auch auf, dass MI aufgrund der Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe ein höheres Konfliktpotential enthalten, als Wohngebiete oder Gewerbegebiete (vgl. ebenda). Auch dieser Tatsache war sich der Gemeinderat bei seiner Entscheidung zur Ausweisung des MI bewusst.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das auf den gesamten Änderungsbereich ausgeweitete MI werden die bisherigen MI-Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, die offene Bauweise (o) sowie maximal 1 Vollgeschoss (I) übernommen.

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.

---

<sup>2</sup>vgl. Rist, Hansjörg: Baunutzungsverordnung 1990; Stuttgart, Berlin, Köln, 1990

### 6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von der Gemeindestraße „Am Tempelskamp“ aus. Im Vergleich zum bisherigen Erschließungskonzept wird die östlich der Straße „Am Tempelskamp“ angedachte Stichstraßen-Erschließung durch eine 6,50 m breite Ringerschließung ersetzt. Neue Zufahrten zu den angrenzenden Landesstraßen 60 und 102 sind nicht vorgesehen.

Potentielle Konflikte sowie Verkehrsgefährdungen sollen durch Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Landesstraßen vermieden bzw. minimiert werden.

Durch die künftig zu erwartenden planbedingten Kfz-Bewegungen sind negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem insgesamt nicht zu erwarten sind.

## 7 Beurteilung der Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

### 7.1 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Umwandlung des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) in Mischgebiet (MI) wird auch die Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,6 auf 0,5 und damit die zulässige Bodenversiegelung verringert.

Am Südrand des Änderungsbereichs wurden die dort gemäß geltendem B-Plan vorgesehenen Pflanzgebote (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) aufgehoben. Angesichts der verringerten Bodenversiegelung gleichen sich beide Änderungen jedoch aus. Mit zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt ist durch die vorliegende Änderung insgesamt nicht zu rechnen.

Zudem bleibt die bisherige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Westrand des Änderungsbereichs erhalten. Ferner wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 15 cm) anzupflanzen ist. Dabei sind für die Pflanzbindungen ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Die nachfolgende Artenliste gibt eine Auswahl geeigneter Gehölze vor. Sie orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die standortgerechten heimischen Gehölzarten sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

#### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<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>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

#### Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

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

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

Zur Beurteilung planbedingter Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BIO-CONSULT, 15.01.2018) erstellt. Dabei wurden der Änderungsbereich und das planungsrelevante Umfeld insbesondere hinsichtlich der Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten untersucht.

Die Gutachterin kommt dabei zu dem Ergebnis, dass - sofern eine Beschränkung der Baufeldeinrichtung auf Zeiten außerhalb der Brutzeit erfolgt (Bauzeitenregelung) - keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten und dementsprechend keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die von der Gutachterin empfohlene Bauzeitenregelung wurde in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.

## 7.2 Immissionsschutz

### Verkehrsimmissionen - Verkehrslärm L 60 und L 102, Gewerbelärm

Der Änderungsbereich liegt zwischen den Landeststraße 60 und 102. Im Umfeld befinden sich ferner Gewerbenutzungen. Zur Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen wurde ein Immissionsgutachten<sup>3</sup> erstellt. Der Gutachter kommt dabei hinsichtlich der Verkehrsimmissionen zur folgenden Zusammenfassung:

„Die Gemeinde Berge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbe Lingener Straße“ zu ändern. Ziel der Änderung ist eine Ausweisung eines Mischgebiets anstelle eines Gewerbegebietes zwischen der Börsteler Straße und der Lingener Straße.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftige Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren. Das Gebiet wird von der Börsteler Straße (L 102) und der Lingener Straße (L 60) verlärm.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Nahbereich beider Straßen mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Bis zu einem Abstand von ca. 13 m entlang der Börsteler Straße und bis zu einem Abstand von 7 m entlang der Lingener Straße sind Überschreitungen ermittelt worden. Wenn diese Abstände zu den Landesstraßen eingehalten werden, müssen keine Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Für die Bauflächen in den Überschreibungsbereichen entlang der Landesstraßen ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es wird empfohlen, dort den Lärmpegelbereich III für die betroffenen überbaubaren Bereiche im Bebauungsplan festzusetzen.

<sup>3</sup> RP-Schalltechnik „Gemeinde Berge, Bebauungsplan Nr. 10 ‚Gewerbegebiet Lingener Straße‘ (2. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz“, Osnabrück, 25.09.2017

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.“<sup>4</sup>

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden für die betroffenen Flächen des Änderungsbereichs in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Bezüglich möglicher Auswirkungen durch Gewerbelärm kommt der Gutachter zu folgender Bewertung:

„Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 10 sind bei seiner Aufstellung im Jahr 1999 überwiegend als Gewerbegebiete ausgewiesen worden. Für die gewerblichen Flächen sind im Ursprungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden.

Der nördliche und östliche Teil dieser Ursprungsfläche wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen.

Für die noch verbleibenden Gewerbeflächen, die dem Geltungsbereich der 2. Änderung am nächsten liegen, gelten die flächenbezogene Schalleistungspegel von 57/42 dB(A) Tags/Nacht (GEe1). Unmittelbar östlich von GEe1 ist im Ursprungsplan ein Mischgebiet ausgewiesen worden, das jetzt zwischen GEe1 und der Änderungsfläche liegt. Im Zuge der damaligen Planung ist nachgewiesen worden, dass durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Mischgebietsfläche ausgehen. Da die Flächen der 2. Änderung weiter entfernt vom GEe1 liegen als bestehenden Mischgebietsflächen, werden auch auf die Änderungsflächen keine schädlichen Schallemissionen wirken.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind bezüglich der noch verbleibenden Gewerbeflächen nicht zu tätigen.“<sup>5</sup>

Demnach sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbeimmissionen zu erwarten. Details sind dem Fachbeitrag Schallschutz zu entnehmen. Dieser ist Anlage der Begründung.

#### Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen:

Nach Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)<sup>6</sup> liegen im Umfeld des Änderungsbereichs 3 tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Die LWK kommt jedoch auf Basis bereits vorhandener Immissionsbeurteilungen zu diesen Betrieben zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Änderungsbereichs keine erheblichen bzw. unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten sind und das auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch die vorliegende Änderung nicht zusätzlich eingeschränkt wird. Die Stellungnahme der LWK ist Anlage der Begründung.

### **7.3 Abwägung der Umweltbelange**

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

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Belange des mischgebietstypischen Gewerbes sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten

<sup>4</sup> ebenda, S. 1

<sup>5</sup> ebenda, S. 12

<sup>6</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen, eMail vom 29.09.2017

Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Aufgrund der Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,6 auf 0,5 wird die bislang zulässige Bodenversiegelung reduziert. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalte werden insgesamt durch die vorliegende Änderung nicht vorbereitet. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss angesichts der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB ohnehin nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen. Dennoch nimmt die Gemeinde im Bebauungsplan Festsetzungen auf, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden, minimieren und ausgleichen sollen. Diese dienen u.a. dem Artenschutz und fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes.

Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tierarten wurde die von der Artenschutzgutachterin empfohlene Bauzeitenregelung in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

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 Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Bei Einhaltung der artenschutz- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **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 Immissionsschutzbelange.

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zu 1) Diese Festsetzungen zum Schallschutz wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Börsteler Straße (L 102) getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die im Fachbeitrag Schallschutz (RP-Schalltechnik, 25.09.2017) dargelegten Ergebnisse berücksichtigt und die empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Flächen des Änderungsbereichs planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Zu 2) Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten Gewerbe- und Wohnnutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

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

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

Zu 3) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,60 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird in Verbindung mit der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe sowie den ergänzenden örtlichen Bauvorschriften ein Maß festgesetzt, das keine auffällige Heraushebung des Baukörpers erlaubt und einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur innerhalb des Siedlungskörpers dient.

Zu 4) Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen disharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Ferner wird durch diese Vorgabe ein Gestaltungsgefüge begünstigt, das Rücksicht auf die angrenzende Bebauung nimmt.

Zu 5) Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde durch die Möglichkeit zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss gefördert. Durch diese Festsetzung wird der grundsätzlich beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden müssen.

Zu 6 - 8) Trotz des hohen Wohnraumbedarfes sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der ortsbild- und landschaftsgerechten Eingliederung des Änderungsbereich. Darum ist die sozial- und umweltverträgliche Integration der zukünftigen Nutzungen ein wichtiges Ziel. Um z.B. nur eine geringe Versiegelung, eine angemessene Bebauungsdichte und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Stadt als so schwerwiegende städtebauliche Gründe, dass sie möglichen Baukörperdimensionierungen durch eine entsprechende abweichende Bauweise auf maximal 35,0 m begrenzt.

Dem gleichen Ziel dienen die Einschränkungen hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und der Ausschluss von Kellerwohnungen

Zu 9) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde auf maximal 30 % beschränkt und an konkrete Bedingungen geknüpft. Eine Überschreitung bis maximal 30 % ist nur dann möglich, wenn Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden. Dies dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung. Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, im MI 2 entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 50% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 65 % der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 10) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers leistet einen Beitrag zur natürlichen Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluters werden auf diese Weise abgemildert und das Überschwemmungsproblem reduziert. Bodenuntersuchungen im Rahmen der Wassertechnischen Voruntersuchung - WTU (Ing.-Büro Westerhaus, Juli 2018) haben ergeben, dass die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserstände für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers geeignet sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind. Die WTU ist Anlage der Begründung.

Zu 11 bis 14) Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz, dem Schutz und der Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen sowie der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste in Kapitel 7.1 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 Arten.

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

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

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

Zu 2) Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich schaffen häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich (max. 0,80 m) berücksichtigt das ortstypische Siedlungsbild und trägt zu einem wohlgefälligen Gesamteindruck bei. Dem gleichen Ziel dienen die Gestaltungsvorgaben sowie die Höhenbeschränkung für Einfriedungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden.

Im Zuge der Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

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

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Nach der Wassertechnischen Voruntersuchung<sup>7</sup> soll das anfallende Schmutzwasser über eine entsprechende Schmutzwasserkanalisation zur Bestandskanalisation in der Lingener Straße abgeleitet werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über eine entsprechende Regenwasserkanalisation abgeleitet

<sup>7</sup> Ing.-Büro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 `Gewerbegebiet Lingener Straße` Gemeinde Berge“, Bramsche, Juli 2018

werden. Diese wird in gleicher Trasse wie die Schmutzwasserkanäle verlegt und ebenfalls zur Lingener Straße geführt. Durch die im B-Plan ausgewiesene Grünfläche „Parkanlage“ wird die erforderliche Leitungsanbindung zur Lingener Straße sichergestellt.

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Einzelgrundstücke wird versickert (siehe Punkt 3.2 der Wassertechnischen Voruntersuchung).

Die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers leistet einen Beitrag zur natürlichen Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluters werden auf diese Weise abgemildert und das Überschwemmungsproblem reduziert.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 8-10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

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

## **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 Fürstenau wird nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.

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 Berge auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

## **11 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 79078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

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

## 12 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Mischgebiet (MI):	23.937 m <sup>2</sup>	86 %
Grünfläche „Parkanlage“ - öffentlich:	175 m <sup>2</sup>	1 %
Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat:	899 m <sup>2</sup>	3 %
Straßenverkehrsflächen Bestand:	1.353 m <sup>2</sup>	5 %
Straßenverkehrsflächen geplant:	1.472 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>27.836 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### Städtebauliche Werte

### MI:

23.937 m <sup>2</sup> x GRZ 0,5	=	11.969 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
23.937 m <sup>2</sup> x GFZ 0,7	=	16.756 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

## 13 Stellplatznachweis

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

## 14 Erschließungskosten und Finanzierung

Im Zuge der neuen Ringschließung werden auch weitere Erschließungsanlagen hergestellt.

Straßenbau Erschließungsstraßen ca.	135.000,00	EUR
Kanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	70.000,00	EUR
Wasserversorgung (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	15.000,00	EUR
insgesamt:	220.000,00	EUR

[Hinweis: Die Erschließungskosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.]

Zur Finanzierung der Erschließungsanlagen werden u.a. Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben. Der Gemeindeanteil wird dabei aus Mitteln des Finanzhaushaltes finanziert. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück. Hierfür anfallende Kosten werden nach den geltenden Beitragssatzungen durch den Wasserverband selbst erhoben; der Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten. Die Gemeinde behält sich ferner vor, Erschließungsverträge (§ 124 BauGB) mit geeigneten Investoren abzuschließen.

## 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 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Berge, den .....

.....  
Bürgermeister