

B E G R Ü N D U N G

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ASTERFELD II“ DER GEMEINDE BERGE

LANDKREIS OSNABRÜCK

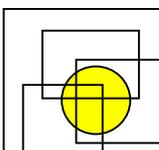
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

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

DER ARTENSCHUTZRECHTLICHE FACHBEITRAG (BIO-CONSULT, 27.03.2018)
UND DIE WASSERTECHNISCHE VORUNTERSUCHUNG (ING.-BÜRO WESTERHAUS,
JULI 2018) SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 08.11.2018



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

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

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

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

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise 3
2	Planungsanlass 3
3	Lage und Größe des Plangebietes 4
4	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben..... 5
4.1	Fachgesetze 5
4.2	Fachplanungen 6
5	Bestand 6
6	Änderungsabsicht 7
6.1	Art der baulichen Nutzung..... 7
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 7
6.3	Verkehrerschließung 7
7	Beurteilung der Umweltbelange 7
7.1	Belange von Natur und Landschaft 7
7.2	Immissionsschutz..... 8
7.3	Abwägung der Umweltbelange 8
8	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen..... 10
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 10
8.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 11
9	Ver- und Entsorgung..... 11
10	Brandschutz..... 12
11	Bodenfunde 12
12	Flächenbilanz..... 13
13	Stellplatznachweis 13
14	Erschließungskosten und Finanzierung 13
15	Bodenordnung 13
16	Auslegungsvermerk 13

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.¹

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, den Wohnungsbau zu fördern 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 m² im Änderungsbereich entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

2 Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Berge hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Asterfeld II“ beschlossen, um die bereits das Umfeld des Änderungsbereichs prägende Wohnnutzung im Zuge einer angemessenen Nachverdichtung und Ergänzung fortzuentwickeln. Im Änderungsbereich soll dementsprechend insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die bislang bestehende Grünfläche soll dementsprechend verkleinert werden.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Berge 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

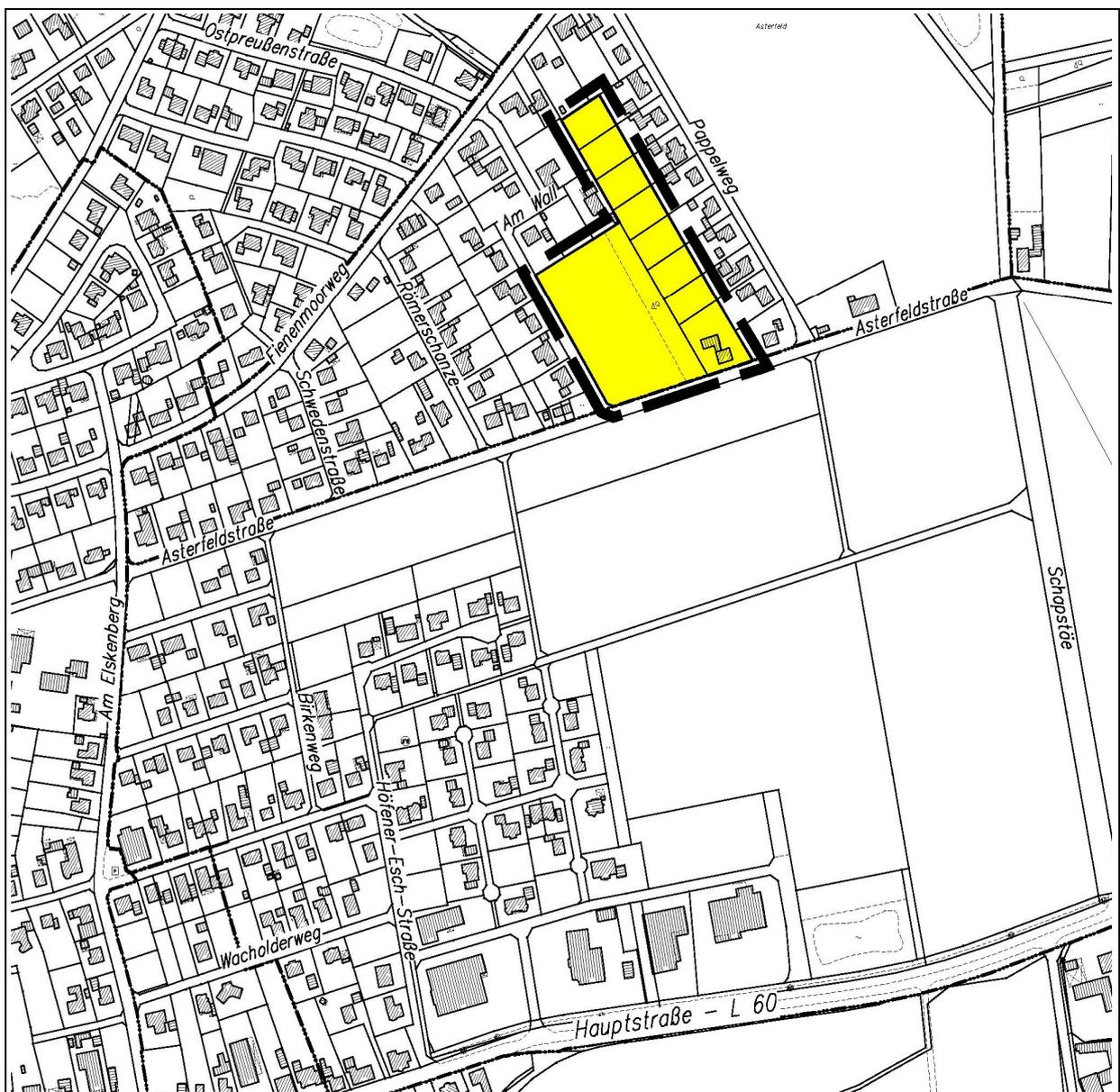
¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial für Wohnen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Ein Baugebiet innerhalb der engeren Ortslage stärkt die Gemeinde als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Erholungsort.
- 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 bereits bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen deutlich verringert.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Der ca. 1,7 ha große Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Asterfeldstraße, zwischen der Straße „Am Wall“ im Westen und der Straße „Pappelweg“ im Osten.



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 m² 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, 27.03.2018). Dieser ist Anlage der Begründung. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz, Altlasten

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen sind u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie entsprechende Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, 18. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen.

In einem Abstand von ca. 140 m westlich des Änderungsbereichs ist gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück sowie gemäß Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau eine Altlast-Verdachtsfläche bzw. ein Altstandort verzeichnet.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP des Landkreises Osnabrück (2004) wird der Änderungsbereich 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2, der westliche Teil als Grünfläche „Sportplatz/Bolzplatz“ dargestellt. Damit weicht die vorliegende Änderung im Westteil teilweise 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 „Asterfeld II“ der Gemeinde Berge wurde der Änderungsbereich im Westteil als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ im Ostteil als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt.

Für das WS wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, die offene Bauweise (o) sowie maximal 1 Vollgeschoss (I) festgesetzt. Zulässig sind ferner nur Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- und Walmdächern sowie einer Dachneigung zwischen 37 und 45 Grad. Der Teil des im Änderungsbereich liegenden WS wurde jedoch überwiegend den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugeschlagen, so dass hier bislang keine Hauptgebäude sondern lediglich Nebenanlagen zulässig sind.

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 im Ostteil als Hausgarten, im Westteil als Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) genutzt.

6 Änderungsabsicht

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird, entsprechend der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche, überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem WA gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

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

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

Um die Spiel- und Bolzplatznutzung weiterhin in einem angemessenen Umfang aufrechterhalten zu können, wird der Südteil der Grünfläche als solche beibehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorgegeben. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit maximal einem Vollgeschoss (I) in abweichender Bauweise (Baukörper bis maximal 35 m Länge in offener Bauweise).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird deutlich ausgeweitet und 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 vermieden.

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von den Gemeindestraßen „Am Wall“ im Westen, „Pappelweg“ im Osten und „Asterfeldstraße“ im Süden. Zur inneren Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße, von der Straße „Am Wall“ ausgehend vorgesehen; diese mündet in einer Wendeanlage mit abzweigenden Stichstraßen.

Im Nordteil des Änderungsbereichs entseht innerhalb des geplanten WA eine Teilfläche ohne direkte Erschließung (Westteile der Flurstücke 5/13, 5/17, 5/18). Diese Teilflächen sollen als Bebauung in zweiter Reihe von der Straße „Pappelweg“ angedient 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 von bisherigen Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von bislang 0,2 (Kleinsiedlungsgebiet - WS) auf 0,4 (WA) wird die zulässige Bodenversiegelung und der Eingriff in Natur und Landschaft erhöht.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² 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, 27.03.2018) 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 ImmissionsschutzVerkehrsimmissionen

Durch die künftige Nutzung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Gesamtverkehrssystems ist nicht zu erwarten. Durch die vorliegende Planung werden im Vergleich zur Bestandssituation keine erheblichen zusätzlichen Immissionen verursacht. Im Änderungsbereich sind keine erheblichen Immissionsbelastungen zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

Immissionen durch Bolzplatznutzung:

Die bisherige Grünfläche Spielplatz/Bolzplatz wird durch die vorliegende Änderung erheblich verkleinert. Die hier noch weiterhin mögliche Nutzung ist als Spielplatznutzung einzustufen. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte (z. B. Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) nicht herangezogen werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzungsintensität sowie der verbleibenden Flächengröße der Grünfläche sind auch weiterhin keine erheblichen Störwirkungen durch die Nutzungen zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Erhebliche Belastungen durch gewerbliche Immissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Mit erheblichen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Immissionen ist nicht zu rechnen. Die im Umfeld bestehenden Immissionen im Zuge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft (Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen) sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Altlasten / Altablagerungen

Altlasten oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. In einem Abstand von ca. 140 m westlich des Änderungsbereichs ist gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück sowie gemäß Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau jedoch eine Altlast-Verdachtsfläche bzw. ein Altstandort verzeichnet. Der Altlaststandort und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass von dem Altstandort keine erheblichen Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten sind.

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 sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Durch die vorliegende Änderung wird die zulässige Bodenversiegelung erhöht. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss jedoch angesichts der Verfahrensvereinfachungen des § 13a BauGB 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.

Mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen oder auf sonstige Umweltbelange ist insgesamt nicht zu rechnen.

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

Zu 3) Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde durch die Möglichkeit zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss gefördert. Durch diese Festsetzung wird der grundsätzlich beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden müssen.

Zu 4 - 6) 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 7) 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, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 40% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 52 % der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 8) 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 9 bis 12) 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 Zeldächer 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 Voruntersuchung² soll das anfallende Schmutzwasser über eine entsprechende Schmutzwasserkanalisation in der Trasse der geplanten Erschließungsstraßen zur Bestandskanalisation in der Asterfeldstraße abgeleitet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über eine entsprechende Regenwasserkanalisation ebenfalls in der Trasse der geplanten Erschließungsstraßen abgeleitet werden. Ab dem südlichen Ende der Stichstraße (Sackgasse) soll der Kanal über die verbleibende Grünfläche südwärts zur Asterfeldstraße geführt und an den dort bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

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

² Ing.-Büro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung 4. Änderung Bebauungsplan `Asterfeld II` Gemeinde Berge“, Bramsche, Juli 2018

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
Allgemeines Wohngebiet (WA):	13.827 m ²	80 %
Grünfläche „Spiel-/Bolzplatz“ - öffentlich:	2.393 m ²	14 %
Straßenverkehrsflächen geplant:	1.077 m ²	6 %
Fläche insgesamt	17.297 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA:

13.827 m ² x GRZ 0,4	=	5.531 m ² max. zul. Grundfläche
13.827 m ² x GFZ 0,6	=	8.296 m ² 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

Die vorliegende Änderung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenbau Erschließungsstraßen ca.	105.000,00	EUR
Kanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	60.000,00	EUR
Wasserversorgung (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.	10.000,00	EUR
insgesamt:	175.000,00	EUR

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 ausgelegt.

Berge, den

.....
Bürgermeister