

**B E G R Ü N D U N G**

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
NR. 4 „ÖSTLICH DER HERZLAKER STRASSE“  
DER GEMEINDE BERGE**

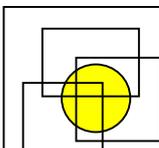
LANDKREIS OSNABRÜCK

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**

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

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 05.07.2019**



**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 ..... 7
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 ..... 8
7.1	Belange von Natur und Landschaft ..... 8
7.2	Immissionsschutz..... 8
7.3	Abwägung der Umweltbelange ..... 9
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..... 11
11	Bodenfunde ..... 12
12	Flächenbilanz..... 12
13	Stellplatznachweis ..... 12
14	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 12
15	Bodenordnung ..... 12
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.<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, den Wohnungsbau 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. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss bei einer zulässigen Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Herzlaker Straße“ beschlossen, um ein bislang für eine Spielplatznutzung vorgehaltenes Grundstück, welches nie als Spielplatz eingerichtet wurde und auch nicht mehr als Spielplatz benötigt wird, der Wohnbebauung zuzuführen.

Das aufgehobene Niedersächsische Spielplatzgesetz schrieb vor, dass in Wohngebieten für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren im Umkreis von 400 m ein Kinderspielplatz mit einer Flächengröße von 2 % der zulässigen Geschossflächen, mindestens jedoch 300 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan auszuweisen war. Der Bedarf an Kinderspielplätzen ist zwar auch nach Aufhebung des Gesetzes in der Bauleitplanung zu beachten, jedoch ohne Bindung an die nicht mehr geltenden Vorgaben des Spielplatzgesetzes.

<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.

Der Rat der Gemeinde hat sich daher für die Einrichtung zentraler und größerer Spielplätze ausgesprochen. Nicht ausgestattete Spielplatzgrundstücke - wie vorliegend - sollen verkauft werden.

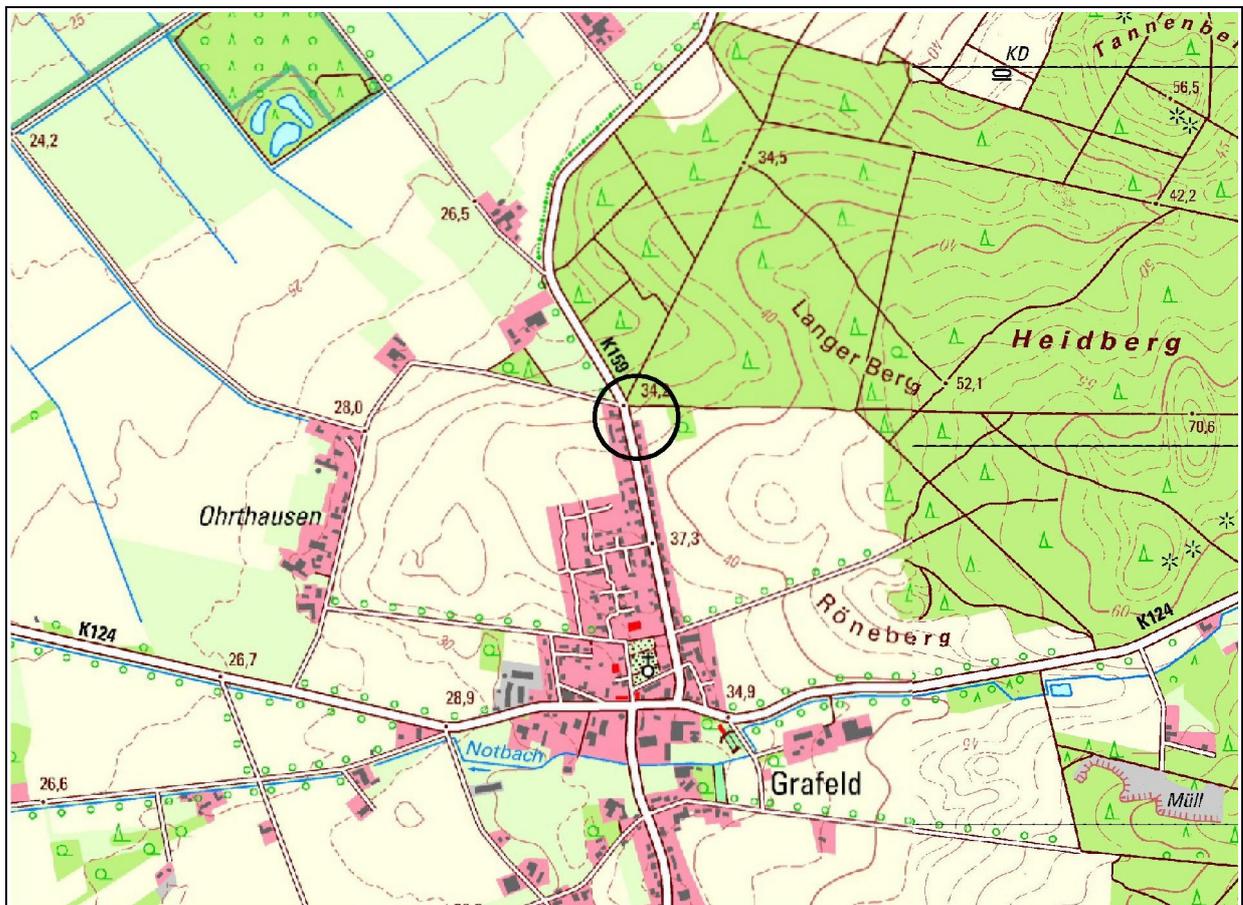
Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Berge z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass 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 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. 1.141 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Grafeld unmittelbar östlich der Herzlaker Straße (K 159) und unmittelbar südlich der Straße „Waldschneise“.



0 200 400 600 800 1000 m

Original: TK, LGLN

## 4 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder 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 Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

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

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

- gischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie auch angrenzend bestehen Gehölzhecken, im näheren Umfeld Waldflächen. Aufgrund des geplanten Erhalts von Gehölzen sowie geplanter ergänzender Vermeidungsmaßnahmen sind derzeit keine erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde daher verzichtet.

#### Immissionsschutz, Altlasten

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, DIN 18005) zu berücksichtigen.

In einem Abstand von ca. 20 m westlich verläuft die Herzlaker Straße (K 159). Die Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) berechnet.

Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld sind keine Altlasten bekannt. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits bebaut. Konflikte durch Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

## **4.2 Fachplanungen**

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück - RROP (2004) liegt der Änderungsbereich in einem Naturpark sowie in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. In Züge der Herzlaker Straße ist ferner ein regional bedeutsamer Radwanderweg gekennzeichnet. Das RROP 2004 macht ansonsten keine weiteren Aussagen zum Änderungsbereich („weiße Fläche“).

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach dem LRP des Landkreises Osnabrück (1993) liegt der Änderungsbereich in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG). Tatsächlich verläuft die LSG-Grenze an der Ostgrenze des Änderungsbereichs.

#### 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 Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit weicht die vorliegende Änderung von den Darstellungen 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 geltenden B-Plan Nr. 4 „Östlich der Herzlaker Straße“ ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen. Südlich an den Änderungsbereich ist ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Zulässig sind dort Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit einem Vollgeschoss (I) in offener Bauweise (o). Die Dachneigung der Gebäude muss zwischen 37 und 45 Grad liegen.

#### Sonstige Fachplanungen

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

### **5 Bestand**

Der Änderungsbereich ist bislang unbebaut und als Grünfläche mit randlichen Gehölzhecken anzusprechen.

### **6 Änderungsabsicht**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bislang nach geltendem B-Plan vorgesehene öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ soll künftig der Wohnnutzung dienen und wird 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.

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

Für das WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vorgegeben. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit maximal einem Vollgeschoss (I) in offener Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperergänzung vermieden. Zur Vermeidung von Gefährdungen u.a. durch Baumschlag wurde zum nördlich des Änderungsbereichs liegenden Waldgebiet die nächstliegende Baugrenze in einem Abstand von 15 m platziert.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen u.a. auch zur Baugestaltung ergänzt. So ist z.B. für die Hauptbaukörper nur ein Satteldach zulässig mit einer Dachneigung von 37-45 Grad. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt. Hierdurch soll eine harmonische Integration in das bestehende Ortsbild gefördert werden. Zur weiteren Information siehe Kapitel 8.

#### **6.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Herzlaker Straße aus über eine 5 m breite Zufahrt zum Grundstück. Die Zufahrt ist im Plan gekennzeichnet und wurde so platziert, dass der Gehölzbestand möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Zum weiteren Schutz des Gehölzbestandes in der Grundstücksparzelle der Herzlaker Straße werden die dort bestehenden Bäume, soweit sinnvoll, zum Erhalt festgesetzt und die Fläche wird zudem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ausgewiesen.

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

## 7 Beurteilung der Umweltbelange

Der vorliegende Änderung des B-Plans 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

Der Änderungsbereich ist bislang unbebaut und als Grünfläche mit randlichen Gehölzhecken anzusprechen. Innerhalb des Änderungsbereichs sowie auch angrenzend bestehen Gehölzhecken, im näheren Umfeld Waldflächen.

Durch die Umwandlung von bisherigen Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie durch die Grundflächenzahl von bislang 0,4 wird die zulässige Bodenversiegelung und der Eingriff in Natur und Landschaft erhöht.

Ferner sind insbesondere aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen auch mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange (insb. Vögel und Fledermäuse) zu beachten. Das Gebiet ist angesichts der Kleinflächigkeit und angrenzender Bebauung (Gebäude, Straßen) allerdings vorbelastet.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zur Vermeidung erheblicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen werden im Änderungsbereich bestehende Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Ferner erfolgt durch eine textliche Festsetzung eine Beschränkung der Baufeldeinrichtung auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (Bauzeitenregelung). Bei einer Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ist eine Tötung von Vögeln (auch von ggf. zur Brutzeit anwesenden Jungvögeln) unwahrscheinlich. Angesichts dieser Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten und dementsprechend keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

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

### 7.2 Immissionsschutz

#### Verkehrsimmissionen K 159:

In einem Abstand von ca. 20 m westlich verläuft die Herzlaker Straße (K 159). Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und der dadurch begrenzten Wohnbaunutzung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine Lärmberechnung gemäß RLS-90 durchgeführt. Als Ausgangsdaten der Berechnungen dienten aktuelle Zählraten des Landkreises Osnabrück. Damit ergaben sich für die Prognose 2030 folgende Ausgangsdaten:

<b>Prognosewerte Herzlaker Straße (K 159) 2030</b>	
Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV:	600 Kfz/24 h
LKW-Anteil tags p t	10 %
LKW-Anteil nachts p n:	5 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit:	50 km/h



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 und minimieren sollen. Diese dienen u.a. dem Artenschutz und fördern den Erhalt von Gehölzstrukturen und eine naturnahe Einbindung des Änderungsbereichs in das Orts- und Landschaftsbild..

Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tierarten wurde eine 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 an 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 Firsthöhe 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, 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 festgesetzte Firsthöhe eingehalten werden muss.

Zu 4 u. 5) Trotz des hohen Wohnraumbedarfes sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der ortsbild- und landschaftsgerechten Eingliederung des Änderungsbereichs. 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 die Zahl der zulässigen Wohnungen begrenzt und Kellerwohnungen ganz ausschließt.

Zu 6) Mit der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen soll bewirkt werden, dass die Gebäude nicht in jeder beliebigen Richtung auf den Grundstücken errichtet werden können. Hiermit wird insbesondere Rücksicht auf das bestehende Siedlungsbild genommen.

Es hat sich jedoch herausgestellt, dass die Festsetzung der Firstrichtung lediglich in einer bestimmten Richtung zu weitgehend ist. Dies ergibt sich u.a. auch aus der Erkenntnis, dass manche Bauwillige eine andere Vorstellung von den Besonnungs- und Belichtungseffekten bezüglich der Baukörperstellung zur Himmelsrichtung haben und die nicht in jedem Fall beabsichtigt, den Bauwilligen an die Traufen- oder Giebelstellung zu binden.

Durch die Ausnahmeregelung soll lediglich gestattet werden, nicht nur eine bestimmte Seite des Hauses in einer festgesetzten Richtung anzuordnen, sondern wahlweise entweder die Giebel- oder Traufenseite.

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) Diese Festsetzungen dienen insbesondere als artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme.

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

Zu 1) Im Änderungsbereich ist bezüglich der Dachform bei Hauptbaukörpern nur ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 37 und 45 Grad zugelassen. Diese Dachform entsprechen den typischen Dachformen insbesondere der südlich angrenzenden Bauzeile entlang der Herzlaker Straße. Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes/Ortsteils 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.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der bereits unmittelbar angrenzenden bebauten Siedlungsteile bestehen die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits, so dass der Änderungsbereich daran angeschlossen werden kann. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Osnabrück.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

## **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, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto: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
Allgemeines Wohngebiet (WA):	925 m <sup>2</sup>	81 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“:	216 m <sup>2</sup>	19 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>1.141 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### Städtebauliche Werte

#### WA:

925 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	=	370 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
925 m <sup>2</sup> x GFZ 0,5	=	463 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

## 13 Stellplatznachweis

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

## 14 Erschließungskosten und Finanzierung

Aufgrund der bereits unmittelbar angrenzenden bebauten Siedlungsteile bestehen die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits, so dass der Änderungsbereich daran angeschlossen werden kann. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich. Dementsprechend entstehen auch keine Erschließungskosten.

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

## 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