

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„BERGE - MITTE“

DER GEMEINDE BERGE

LANDKREIS OSNABRÜCK

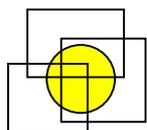
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

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

DER FACHBEITRAG UMWELT MIT ANLAGEN IST BESTANDTEIL DER
BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 19.02.2024



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 eMail: pbsdt@web.de

RAUMPLANUNG STADTPANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

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

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise 3
2	Planungsanlass 4
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 5
4	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen 5
5	Lage und Größe des Plangebietes 7
6	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 8
6.1	Fachgesetze 8
6.2	Fachplanungen 9
7	Bestand 12
8	Standorteignung 12
9	Planungsabsicht 13
9.1	Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 13
9.2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 14
9.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB) 14
9.4	Sonstige Flächenausweisungen 14
9.5	Verkehrerschließung, Stellplätze 14
9.6	Klimaschutz und Klimaanpassung 15
10	Umweltbelange 18
10.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU) 18
10.2	Abwägung der Umweltbelange 19
11	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 20
11.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 20
11.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 21
12	Ver- und Entsorgung 22
13	Brandschutz 23
14	Denkmalpflege, Bodenfunde 23
15	Flächenbilanz 24
16	Erschließungskosten und Finanzierung 24
17	Bodenordnung 24
18	Vermerk Veröffentlichung im Internet 24

1 Planungsrechtliche Hinweise

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 20 verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 17 und „Ortsmitte“ in den Bereichen, in denen sie vom B-Plan Nr. 20 überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 17 und „Ortsmitte“ ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Für die vorliegende Planung wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 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 Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Daraus wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 20 gegeben sind.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Gemeinde Berge 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:

Fortentwicklung und Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungskörpers liegenden Flächen, mit dem Ziel, das Plangebiet für eine nachhaltige Entwicklung städtebaulich zu ordnen, den Wohn- und Arbeitsstandort Berge zu stärken und u.a. den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen.

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.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation 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 mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. Dieser ist als gesonderter Textteil inkl. seiner Anlagen Bestandteil der Begründung.

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.

2 Planungsanlass

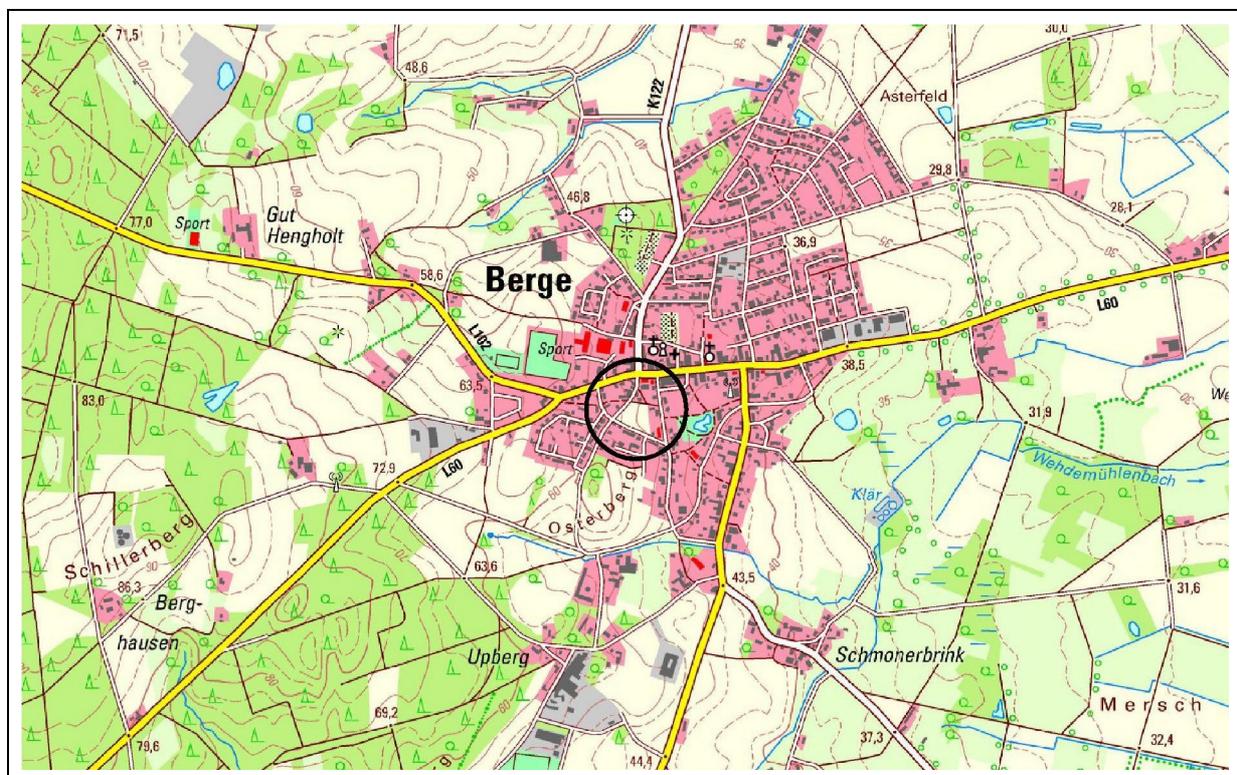
Die Gemeinde Berge hat die Aufstellung des vorliegenden B-Plans innerhalb der engeren Ortslage beschlossen, um der bestehenden Wohnbaunachfrage in Ortskernlagen zu entsprechen sowie um die neben der Gemeindeverwaltung bestehende Kinderbetreuungseinrichtung bedarfsgerecht erweitern zu können.

Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Belange des Erziehungs- und Bildungswesens, die Bedürfnisse der Familien, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen durch Innenentwicklung ein besonderes Gewicht.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen, bebauten und baulich vorgeprägten Lagen 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 Innenentwicklungspotenzial für Wohnen und sonstige wohnverträgliche Nutzungen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Berge B-Plan Nr. 20

Übersichtsplan

M. 1 : 25.000

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der lokalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Mit der angemessenen Ergänzung und Entwicklung von benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbauflächen wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Berge geleistet.

4 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Leitbild nachhaltige Entwicklung

Grundlegendes Ziel auch im Rahmen der Bauleitplanung ist es, die Gemeinde Berge zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zu gestalten.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

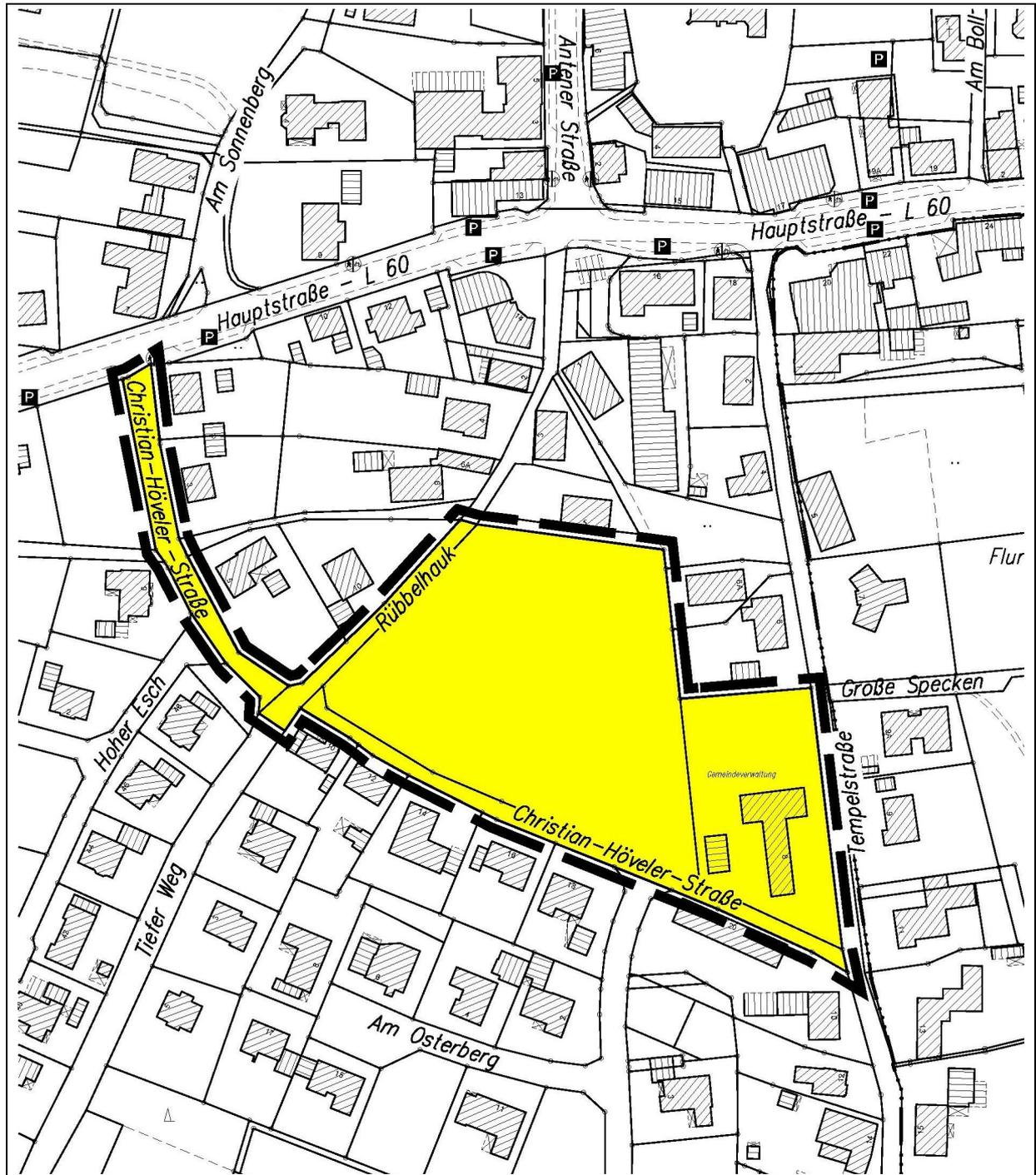
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Gemeindegebiet als Gesamtheit und sind als **übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien** zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

Allgemein wird eine insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzung angestrebt. Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

- Ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

5 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Berge, südlich der Hauptstraße (L 60) und westlich der Tempelstraße. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen Rübelhauk und Christian-Höveler-Straße bilden die West- bzw. Südgrenze. Das Areal wird teilweise noch ackerbaulich genutzt, im Osten des Plangebietes liegen die Gemeindeverwaltung sowie eine Kindertagesstätte (Familienzentrum „Pustblume“, Außengruppe Kinderkrippe „Sonnenschein“).



0 20 40 60 80 100 m

Original: ALKIS, Katasteramt Osnabrück

6 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

6.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

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

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

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet sind die „Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka“ (Kennziffer DE 3211-431) mit einem Abstand von rund 14,0 km nördlich des Plangebietes. Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen von diesem oder anderen EU-Vogelschutzgebieten.

Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der „Wehdemühlenbach“ als Bestandteil des FFH-Gebietes „Bäche im Artland“ (Kennziffer DE 3312-331). Der Wehdemühlenbach verläuft rund 520 m südöstlich des Plangebietes. Für die vorliegende Planung ergeben sich aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von diesem oder anderen FFH-Gebieten.

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

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

Umweltbelange und Eingriffsregelung

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

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

Da zudem eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht (hier: 4.831 m²), sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - die geplanten Nutzungsänderungen und Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die in den FBU integrierte Eingriffsbilanzierung erfolgt daher insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und insofern als Abwägungsgrundlage für die Belange von Natur und Landschaft. Der FBU ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Hinweise zum besonderen Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. In § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt (siehe auch Kapitel 3.7). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bio-Consult, 13.02.2024). Dieser ist Anlage des FBU. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, TA Luft, GIRL, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück bestehen im Umfeld des Plangebietes sechs Altstandorte mit einem Abstand von rund 70 m bis ca. 230 m (KRIS Nrn. 740 790 - 90007, 90010, 90013, 90014, 90015 und 90017), die als Altlastverdachtsflächen eingestuft werden (siehe <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>).

Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor.

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

Hochwassergefährdung

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

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt nach derzeitigem Kenntnisstand keinem besonderen Schutzstatus.

6.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten². Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

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

(...)

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

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

(...)

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

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.³

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisiko- gebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisiko- karten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Erhebliche Gefährdungen durch Über- schwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
2. Laut vorliegender Wassertechnischer Voruntersuchung⁴ kann das planbedingt zusätz- lich anfallende Oberflächenwasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht im Plangebiet versickert werden. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird daher ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden B-Plans geplant. Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u. a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
3. Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcen- schonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Bau- stein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Orts- lagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenversiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik.

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

⁴ Ing.-Büro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung, Erschließung B-Plan Nr. 20 ‚Berge-Mitte‘, Bram- sche, November 2023.

Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse potentielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Im LROP (Stand 2022) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 sowie den Teilfortschreibungen von 2010 und 2013 ist im Verlauf der Straßen „Rübbelhauk / Tiefer Weg“ ein regional bedeutender Wanderweg gekennzeichnet. Ansonsten sind für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen festgelegt.

In dem noch in Aufstellung befindlichen neuen RROP wird der Wanderweg ebenfalls dargestellt und das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (2023) nennt in Karte 5a „Zielkonzept“ als Leitziel für das Plangebiet die „Umweltorientierte Innenentwicklung“. Ansonsten werden im Landschaftsrahmenplan keine planungsrelevanten Aussagen getroffen.

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Fürstenau, noch für die Mitgliedsgemeinde Berge liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im rechtskräftigen FNP der Samtgemeinde Fürstenau ist der zentrale, bisher ackerbaulich genutzte Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der östliche Teil ist bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dargestellt.

Damit wird der vorliegende B-Plan nur teilweise aus dem geltenden FNP entwickelt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, aufgestellt oder geändert werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP der Samtgemeinde Fürstenau soll nach Abschluss des B-Planverfahrens im Wege der Berichtigung an den aktuellen Stand der verbindlichen Bauleitplanung angepasst werden.

Die im Süden des Plangebietes verlaufende Christian-Höveler-Straße liegt teilweise innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 17 „Nordwestlich des Osterberges“ und „Ortsmitte“. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 20 verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 17 und „Ortsmitte“ in den Bereichen, in denen sie vom B-Plan Nr. 20 überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 17 und „Ortsmitte“ ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Sonstige Fachplanungen

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

7 Bestand

Im Osten des Plangebiets befindet sich in einem gemeinsam genutzten Gebäude die Gemeindeverwaltung von Berge sowie das „Familienzentrum Pustebume“ mit einer Großtagespflege und einer Außengruppe Kinderkrippe „Sonnenschein“, den zugehörigen Spielplatzflächen und sonstigen Außenanlagen. Ansonsten besteht derzeit eine Ackerfläche im Plangebiet, die an zwei Seiten von Straßen begrenzt wird. Die Christian-Höveler-Straße mündet in die Hauptstraße (L 60) und ist abschnittsweise von Bäumen gesäumt.

Das Umfeld ist durch die innerörtliche Lage mit heterogenen dörflichen Strukturen und Nutzungen geprägt. Im näheren Umfeld besteht überwiegend eine Wohnbebauung, nördlich liegt ein KFZ-Handel mit Werkstatt.



Luftbild des Plangebietes und seines näheren Umfelds

8 Standorteignung

Die Gemeinde Berge beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Eignungsprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vorteile:

- Das bereits tlw. bebaute und baulich vorgeprägte Areal liegt im Ortskern von Berge und eignet sich hervorragend für die von Seiten der Raumordnung und des BauGB erwünschte städtebauliche Innenentwicklung.
- Das Areal liegt in einer sehr guten Zeit-Wege-Distanz zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“).
- Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. Erforderlich wird eine neue innere Erschließungsstraße sowie ein angemessener Ausbau angrenzender bestehender Gemeindestraßen.
- Mit der geplanten Innenentwicklung können dringend benötigte Baugrundstücke für weitere Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen kurzfristig bereitgestellt werden.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Erhebliche negative Auswirkungen lassen sich durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß verringern.
- Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nachteile, Einschränkungen:

- Das Plangebiet ist bislang nur tlw. bebaut und wurde überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Mit der geplanten baulichen Nutzung geht landwirtschaftliche Fläche sowie eine innerörtliche Freifläche verloren.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Berge keine besser geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Ferner wird mit der vorliegenden Planung das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Berge genutzt und damit u.a. auch dem Planungsziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen.

9 Planungsabsicht

9.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. In dem WA werden zugelassen:

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.

Nicht zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

9.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die bislang im Osten des Plangebietes bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen sollen in Richtung Westen erweitert werden. Hierdurch sollen weitere dringend erforderliche Räume für Kinderbetreuungseinrichtungen ermöglicht werden. Dementsprechend werden hier Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Gemeindeverwaltung“ und „Kinderbetreuungseinrichtungen“ ausgewiesen.

9.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der engeren Ortslage kommt den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen eine besonders wichtige Bedeutung zu. Deshalb wurden zur Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Siedlungsbildes unter Würdigung ortstypischer Bauweisen, klimatischer Belange, Belange der Wohnraumversorgung etc. Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration in das Ortsbild zu gewährleisten. Die Festsetzungen sollen jedoch auch planerische Freiräume belassen, in dem der einzelne Bauherr seine eigenen Bauwünsche umsetzen kann.

Für das WA wird unter Berücksichtigung der umgebenden und prägenden Bestandsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss (I). Mit der abweichende Bauweise (a25) werden Baukörperlängen bis maximal 25 m zugelassen (ohne diese Einschränkungen wären bis 50 m zulässig). Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal vier Wohnungen je Einzelhaus und auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen werden aufgrund des Flächen und Raumbedarfes höhere Ausnutzungsziffern vorgesehen. Die GRZ wird auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II). Mit der abweichende Bauweise (a50+) werden auch Baukörperlängen über 50 m ermöglicht.

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 Baukörperplatzierung verhindert.

Weitere Vorgaben (u.a. zur maximalen Gebäudehöhe, zur Gestaltung von Einfriedungen etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen inkl. örtliche Bauvorschriften im B-Plan (siehe dazu die Erläuterungen in Kapitel 11).

9.4 Sonstige Flächenausweisungen

Im Plangebiet werden ansonsten bestehende markante Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Dies dient der u.a. der Ortsbildpflege sowie dem Erhalt von Grünstrukturen und naturnahem Lebensraum.

9.5 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin von den bestehenden Gemeinestraßen aus. Zur inneren Erschließung des geplanten Wohngebietes wird eine neue Erschließungsstraße erforderlich. Aufgrund der tlw. unzureichenden Ausbauzustandes müssen

die bestehenden Gemeindestraßen ausgebaut werden. Dies wird planungsrechtlich durch Festsetzung der Verkehrsflächen in der erforderlichen Dimensionierung vorbereitet.

Die Dimensionierung wurde in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06“ vorgenommen. Die Straßen erhalten eine Breite, die die typischen Standardbegegnungsfälle berücksichtigt. Die Straßenflächen sollen ferner so gestaltet werden, dass multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können.

Bei Realisierung des Baugebietes ist mit ca. 10 Wohngebäuden und ca. 20 Wohneinheiten zu rechnen. Dementsprechend sind ca. 30 Kfz (1,5 Kfz je Wohneinheit) und insgesamt ca. 115 zusätzliche Kfz-Bewegungen/24h im WA zu erwarten (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Hinzukommen ca. 50 Fahrten tagsüber im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfsnutzungen (Gemeindeverwaltung / Kinderbetreuungseinrichtungen). Diese geringen planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen werden zusammen mit den bereits bestehenden Verkehrsmengen nicht zu erheblichen Störungen im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen führen. Eine Verdoppelung der Kfz-Verkehrsbewegungen erhöht den bisherigen Schallpegel um 3 dB(A). Mit einer Verdoppelung der Verkehrsbewegungen (Zunahme um 100 %) ist durch die geplanten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen jedoch nicht zu rechnen. Annäherungsweise wird eine Erhöhung des bisherigen Ziel- und Quellverkehrs um maximal 25% zugrunde gelegt. Demnach läge die Schallpegelerhöhung unter 1,0 dB(A) und wäre für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

Bei künftigen Bauvorhaben sind entsprechend der geplanten Nutzungen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Vorgaben der NBauO die erforderlichen Stellplätze einzurichten. Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfsnutzungen sollen dabei so gesteuert werden, dass Beeinträchtigungen der Anlieger minimiert werden. Die Kinder sollen möglichst zu Fuß oder per Fahrrad in die Betreuungseinrichtung gebracht werden, Ausreichende KFZ-Stellplätze mit Möglichkeiten für zügige und störungsarme An- und Abfahrt sollen eingerichtet werden.

9.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“⁵

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

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

Die planenden Kommunen sind dabei aus ureigenem Interesse gefordert, auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen für den lokalen und globalen Klimaschutz und die

⁵ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

Klimaanpassung zu ergreifen; dementsprechend auch Maßnahmen, die über die unmittelbaren planbedingten Auswirkungen auf das (Klein-) Klima hinausgehen.

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

Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Erhaltung von Bäumen, Pflanzvorgaben, Ausschluss von vegetationsfeindlichen Schotterflächen

Als Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden neben dem Erhalt von Bäumen auch Pflanzvorgaben getroffen, bei denen ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden sind. Durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift im vorliegenden B-Plan werden Schottergärten ausgeschlossen und Einfriedungen nur in Form von Gehölzhecken zugelassen.

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

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen

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

„auch die Fachkommission Städtebau [...] sich mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage [hier zu Festsetzungsmöglichkeiten der Regenwassernutzung] befasst [hat] und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung [...] ausdrücklich festgehalten, dass „[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“.⁶

Nutzung von Solarenergie

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

⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021 zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung sowie zur Bewertung von „Schottergärten“

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

1. solare Anforderung:

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

2. solare Anforderung:

Die Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein. Zwischen Gebäuden soll der Zeilenabstand A die 2,8-fache Gebäudehöhe H nicht unterschreiten ($A/H > 2,8$; $\alpha < 20^\circ$). Laubbäume sollen gegenüber SW-SSO orientierten Fassaden einen Mindestabstand mit der 1,5-fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten.

3. solare Anforderung:

Der Bebauungsplan muss zwischen Südwest und Südost ausgerichtete Dachflächen zulassen.

4. solare Anforderung:

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

5. solare Anforderung:

Gestaltungssatzungen sollen Solaranlagen zulassen und mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verträgliche Möglichkeiten zur Errichtung von Solaranlagen aufzeigen.⁷

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Planes wurden u. a. so getroffen, dass sie die Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Gebäudeoptimierung fördern bzw. dass sie diesen nicht entgegenstehen. Das Straßenkonzept und der Flächenzuschnitt erlauben eine sehr gute Solarnutzung durch Gebäudestellung.

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

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

So wäre bei Gebäuden mit Südausrichtung der Dachfläche sowie mit der vorliegend zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m ein Mindestabstand (A) zum nächsten Gebäude von 26,60 m ($A/H > 2,8$) erforderlich. Um diese Vorgabe einhalten zu können, müssten die Grundstücke sehr groß sein. Dies würde jedoch dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel, Wohneigentum für weite Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen, entgegenwirken.

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

Die 4. und 5. solare Anforderung wird ebenfalls beachtet. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen erlauben ebenfalls eine optimierte Solarnutzung. Ferner werden keine

⁷ vgl: Faltblatt „Solarenergie im Planungs- und Baurecht“ der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Goretzki

gestalterischen Festsetzungen getroffen, die einer Nutzung von Photovoltaikanlagen entgegenstehen würden.

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

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

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

Außerdem laufen in der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit der EfB - Energie für Berge GmbH & Co. KG, Planungen zur Realisierung einer Energiezentrale mit Wärmenetz („Energiepark-Nord“ u. „Energiepark-Süd“) u.a. zur Wärmeversorgung der Gemeinde Berge. Dabei sollen insbesondere die erneuerbaren Energiequellen Sonne (Freiflächen-Photovoltaik), Wind (Windkraftanlage) und Biomethan (externe Biogasanlage) genutzt werden.

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

10 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. Als fachliche Grundlage wurde diesbezüglich ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt.

10.1 Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU)

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

„(...)

Da die Umweltbelange grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen sind, wurde zur vorliegenden Planung der

FBU erstellt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.10 des vorliegenden FBU erfolgt eine tabellarische schutzgutspezifische Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, zudem werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt und beurteilt.

Die möglichen Auswirkungen durch Immissionen (insbesondere Lärm und Gerüche) wurden entsprechend der vorhandenen/geplanten Emissionsquellen und unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen/geplanten Nutzungen bewertet. Insgesamt wurden die planbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf dem Menschen auf wenig erheblich eingestuft.

Die im FBU ebenfalls enthaltene naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wurde insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität bzw. -schwere und dementsprechend als Abwägungsgrundlage erstellt. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 7.463 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Angesichts der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Ferner wurde für die vorliegende Planung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, 13.02.2024). Demnach ist bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Da eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich ist, soll die Ableitung über eine geplante Regenwasserkanalisation in der neuen Erschließungsstraße erfolgen. Diese führt im weiteren Verlauf über die Gemeinbedarfsfläche und wird an das bestehende Kanalnetz in der Tempelstraße angeschlossen. Von dort erfolgt eine Einleitung in den Dorfteich, der als Regenwasserrückhaltebecken aus- bzw. umgebaut werden soll und durch ein weiteres RRB ergänzt werden soll. Damit wird die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine im Plangebiet neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

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

10.2 Abwägung der Umweltbelange

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

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sowie der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen 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.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 7.463 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Angesichts der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Vorrangige Belange von Natur und Landschaft oder sonstige Umweltbelange stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen. Dennoch nimmt die Gemeinde im B-Plan Festsetzungen auf, die als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu werten sind. Zur Eingrünung des Baugebietes und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna werden Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt sowie weitere Pflanzvorgaben getroffen.

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

11 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, allgemeine städtebauliche Zielsetzungen sowie Umweltbelange und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1, Nutzungsregelungen WA

Mit diesen Festsetzungen wird das geplante WA hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Zu 2.1 bis 2.2, Vorgaben zu Gebäudehöhen

Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe soll eine harmonische Integration in das bestehende Ortsbild gefördert und gleichzeitig eine angemessene Baufreiheit gewährleistet werden.

Zu 2.3, Überschreitung der Grundflächenzahl

Die maximal 30%ige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird zugelassen, jedoch an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 40% (WA) bzw. 60% (Gemeinbedarfsfläche) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 52% (WA) bzw. 78% (Gemeinbedarfsfläche) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1, abweichende Bauweisen

Die abweichende Bauweise a25 im WA soll grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig). Hiermit werden insbesondere die prägenden Wohngebäudearchitekturen des Umfeldes berücksichtigt, welche vergleichbare maximale Gebäudedimensionen aufweisen. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise a50+ soll innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch Baukörperlängen von mehr als 50 m in offener Bauweise ermöglichen, um hier eine möglichst effiziente Ausnutzung für die erforderlichen Gemeinbedarfsnutzungen erreichen zu können.

Zu 4.1, Abstände von Garagen und Carports zur Straße

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

Zu 5.1 u. 5.2, Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden, Ausschluss von Kellerwohnungen

Trotz des bestehenden Bedarfs an Wohnungen soll das Plangebiet sich auch weiterhin harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Fehlentwicklungen durch übermäßigen Nutzungsdruck aufgrund zu hoher Versiegelung, Kfz-Verkehr, Nutzerdichte etc. sollen vermieden werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie für Einzelhäuser und Doppelhaushälften die zulässige Anzahl von Wohnungen begrenzt und Kellerwohnungen ausschließt.

Die Festsetzung, dass Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländlichen Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnunruhe vorzubeugen. Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde drüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 6.1 bis 7.3, Pflanzbindungen sowie naturschutzfachliche Maßnahmen

Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt von Gehölzen, der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes und dem Artenschutz. 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 des Fachbeitrags Umwelt (FBU) verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation. Detaillierte Aussagen können dem FBU entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

11.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1 u. 2, Dachformen und -neigungen, Farbvorgaben Dacheindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer sowie Pultdächer (nur als in der Höhe versetzte Satteldächer) zugelassen. Die Dachneigung muss dabei zwischen 25 und 45 Grad Betragen. Diese Dachformen und -neigungen 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 Gesamteindrucks 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 unruhige oder disharmonische Dachflächengestaltungen sollen dadurch vermieden werden, dass Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte (Loggien) oder Dachaufbauten (Gauben) nur mit einem bestimmten Flächenanteil und Mindestabständen zu Dachrändern zulässig sind.

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

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

Reflexionswert „mittlerer Glanz“ nach DIN EN 13300 (entspricht „seidenglänzend“ und „seidenmatt“ nach alter DIN 53778) ist zulässig.

Zu 3 u. 4, Gestaltungsregelungen zu Einfriedungen u. unbebauten Grundstücksflächen
Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich schaffen häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung und die Gestaltungsvorgaben zu den Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigen das ortstypische Siedlungsbild und tragen zu einem wohlgefälligen städtebaulichen Gesamteindruck bei. Lebendige Einfriedungen aus heimischen Heckenpflanzen sowie begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Grundstücksflächen dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Zudem wird dadurch die Bodenversiegelung begrenzt.

Im Gegensatz dazu lassen vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen naturferne sterile Grundstücke entstehen. Ein solcher Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Der Ausschluss derartiger Schottergärten unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

12 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen 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.

In der Gemeinde laufen in Zusammenarbeit mit der EfB - Energie für Berge GmbH & Co. KG Planungen zur Realisierung einer Energiezentrale mit Wärmenetz („Energiepark-Nord“ u. „Energiepark-Süd“) u.a. zur Wärmeversorgung der Gemeinde Berge. Dabei sollen insbesondere die erneuerbaren Energiequellen Sonne (Freiflächen-Photovoltaik), Wind (Windkraftanlage) und Biomethan (externe Biogasanlage) genutzt werden.

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

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Laut der vorliegenden Wassertechnischen Voruntersuchung⁸ (WTU) sind die im Plangebiet anstehenden Böden als sehr schwach durchlässig zu bewerten. Da innerhalb des Plangebietes zudem inhomogene Bodenverhältnisse vorliegen, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht überall möglich und wird daher ausgeschlossen.

Das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser soll daher über eine in der neuen Erschließungsstraße zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet kann die neue Regenwasserkanalisation nicht an das bestehende Netz in der Christian-Höveler-Straße angeschlossen werden, sondern soll über eine neue Leitung am Nordrand der Gemeinbedarfsfläche nach Osten abgeleitet werden. Im weiteren Verlauf, außerhalb des Plangebietes, soll der Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Tempelstraße und anschließend die Einleitung in den östlich gelegenen Dorfteich erfolgen. Dieser soll zu einem Regenwasserrückhaltebecken (RRB) ausgebaut und ertüchtigt werden. Darüber hinaus wird westlich des bestehenden Dorfteichs ein zusätzliches RRB erforderlich, dass als

⁸ Ing.-Büro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung, B-Plan Nr. 20 „Berge-Mitte“, Bramsche, November 2023.

Nassbecken angelegt werden soll. Durch ein Kanalrohr DN 500 sollen dann beide RRB miteinander kommunizierend verbunden werden, so dass sich ein gleich hoher Wasserstand einstellt und volumentechnisch beide RRB als ein Gesamtbecken betrachtet werden können. Gemäß der WTU wird zudem eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Details hierzu werden abschließend im Genehmigungsverfahren für die RRB festgelegt.⁹ Damit wird die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt. Weitere Details sind der WTU zu entnehmen, die Anlage des FBUs ist.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine ebenfalls im Plangebiet neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Tempelstraße angeschlossen.

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

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

13 Brandschutz

Grundsätzlich sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke auch die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung sollen rechtzeitig mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt werden.

Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

14 Denkmalpflege, Bodenfunde

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns. Im Planbereich ist daher mit Funden und Befunden aus der Geschichte Berges zu rechnen, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden könnten. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, E-Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

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

⁹ Ing.-Büro Westerhaus: Wassertechnische Voruntersuchung, B-Plan Nr. 20 „Berge-Mitte“, Bramsche, November 2023, S. 5.

15 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.100 m ²	37,36 %
Fläche für den Gemeinbedarf: Gemeindeverwaltung u. Kinderbetreuungseinrichtungen	4.651 m ²	34,06 %
Öffentliche Verkehrsflächen, Christian-Höveler-Straße u. „Rübbelhauk“	3.044 m ²	22,30 %
Öffentliche Verkehrsflächen, neue Erschließungsstraße	857 m ²	6,28 %
Fläche insgesamt	13.652 m²	100 %

Städtebauliche Werte	WA:
5.100 m ² x GRZ 0,4	= 2.040 m ² max. zul. Grundfläche
5.100 m ² x GFZ 0,6	= 3.060 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte	Fläche für den Gemeinbedarf
4.651 m ² x GRZ 0,6	= 2.791 m ² max. zul. Grundfläche
4.651 m ² x GFZ 1,2	= 5.582 m ² max. zul. Geschossfläche

16 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung 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 neue Erschließungsstraße ca.:	135.000,00 EUR
Straßenausbau bestehende Gemeindestraßen ca.:	150.000,00 EUR
Schmutzwasserkanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.:	54.000,00 EUR
Regenwasserkanalisation (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.:	40.000,00 EUR
Trinkwasserversorgung (Träger Wasserverband Bersenbrück) ca.:	9.000,00 EUR
insgesamt:	388.000,00 EUR

Zur Finanzierung der Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Der Gemeindeanteil wird dabei aus Mitteln des Finanzhaushaltes finanziert. Sofern die Gemeinde Grundeigentümerin der Flächen ist, behält sie sich vor, die Kosten der Erschließung in den Grundstückspreis einzurechnen. Ferner behält sich die Gemeinde vor, Erschließungsverträge (§ 124 BauGB) mit geeigneten Investoren abzuschließen. 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. Außerhalb des Plangebietes ist der Ausbau und Neubau von Regenwasserrückhalteanlagen geplant. Die hierfür aufzubringenden Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

17 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und insgesamt keine Probleme zu erwarten sind, kann auf offizielle bodenordnende Maßnahmen verzichtet werden.

18 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Berge, den

.....
Bürgermeister