

**B E G R Ü N D U N G**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37  
„PASTORSWEG NORD“**

**DER GEMEINDE GEHRDE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**

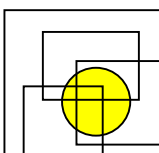
**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

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

DER FACHBEITRAG UMWELT (FBU) IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 12.04.2022**



**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	Planungsanlass ..... 3
2	Planungsrechtliche Hinweise ..... 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum ..... 4
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung ..... 4
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte ..... 5
3.3	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen ..... 6
4	Plangebiet „Südlich Karlstraße“ ..... 7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes ..... 7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben ..... 9
4.2.1	Fachgesetze ..... 9
4.2.2	Fachplanungen ..... 10
4.3	Bestand ..... 10
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht ..... 13
4.4.1	Art der baulichen Nutzung ..... 13
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche ..... 13
4.4.3	Sonstige Flächenausweisungen ..... 14
4.4.4	Verkehrerschließung, Stellplätze ..... 14
4.5	Klimaschutz, Energieeinsparung ..... 14
4.6	Umweltbelange ..... 17
4.6.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU) ..... 17
4.6.2	Abwägung der Umweltbelange ..... 17
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen ..... 19
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 19
4.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ..... 20
4.8	Ver- und Entsorgung ..... 21
4.9	Brandschutz ..... 21
4.10	Belange des Denkmalschutzes ..... 22
4.11	Flächenbilanz ..... 22
4.12	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 22
4.13	Bodenordnung ..... 23
5	Auslegungsvermerk ..... 23

## 1 Planungsanlass

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Gehrde 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 vorliegend als Gemeinbedarfsfläche insbesondere für die Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte genutzt 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.

## 2 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung 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>

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind insbesondere aufgrund folgender Fakten erfüllt:

1. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Umnutzung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen im Ortskern von Gehrde.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
3. Durch die Planung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

<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.

*Fortentwicklung und Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungskörpers liegenden Flächen, mit dem Ziel, erforderliche Gemeinbedarfsnutzungen, hier eine Kindertagesstätte, bereitstellen zu können..*

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet 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.

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 Bestandteil der Begründung.

### **3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum**

#### **3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung**

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1, Ziffer 07

Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“<sup>3</sup>

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Gemeinde Gehrde wie die Samtgemeinde Bersenbrück insgesamt dem Ländlichen Raum zugeordnet. Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Gemeinde Gehrde nicht getroffen.

Nach Auffassung der Gemeinde hat jede Gemeinde einen Anspruch auf Eigenentwicklung. Dazu gehören insbesondere auch Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

In diesem Sinne wird auch der vorliegende B-Plan aufgestellt. Mit der Bereitstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie der geplanten Kindertagesstätte wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Gehrde geleistet.

### 3.2 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,

<sup>3</sup>Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

- 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 genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung. Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordnen. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“<sup>4</sup>

### 3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Grundlegendes Ziel ist es, die Gemeinde Gehrde als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft 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.

Dementsprechend basiert auch die vorliegende Bauleitplanung auf folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- 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.

<sup>4</sup>Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

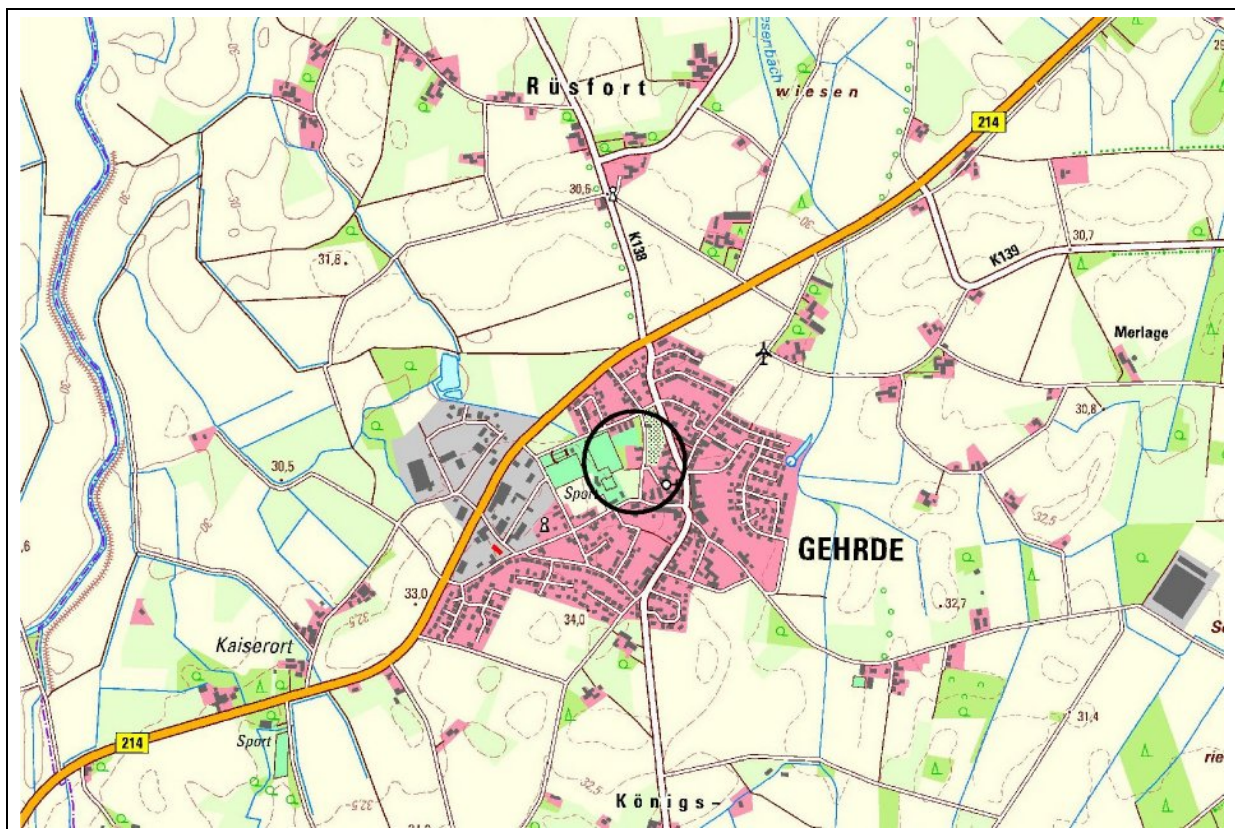
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

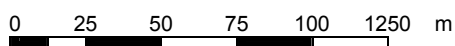
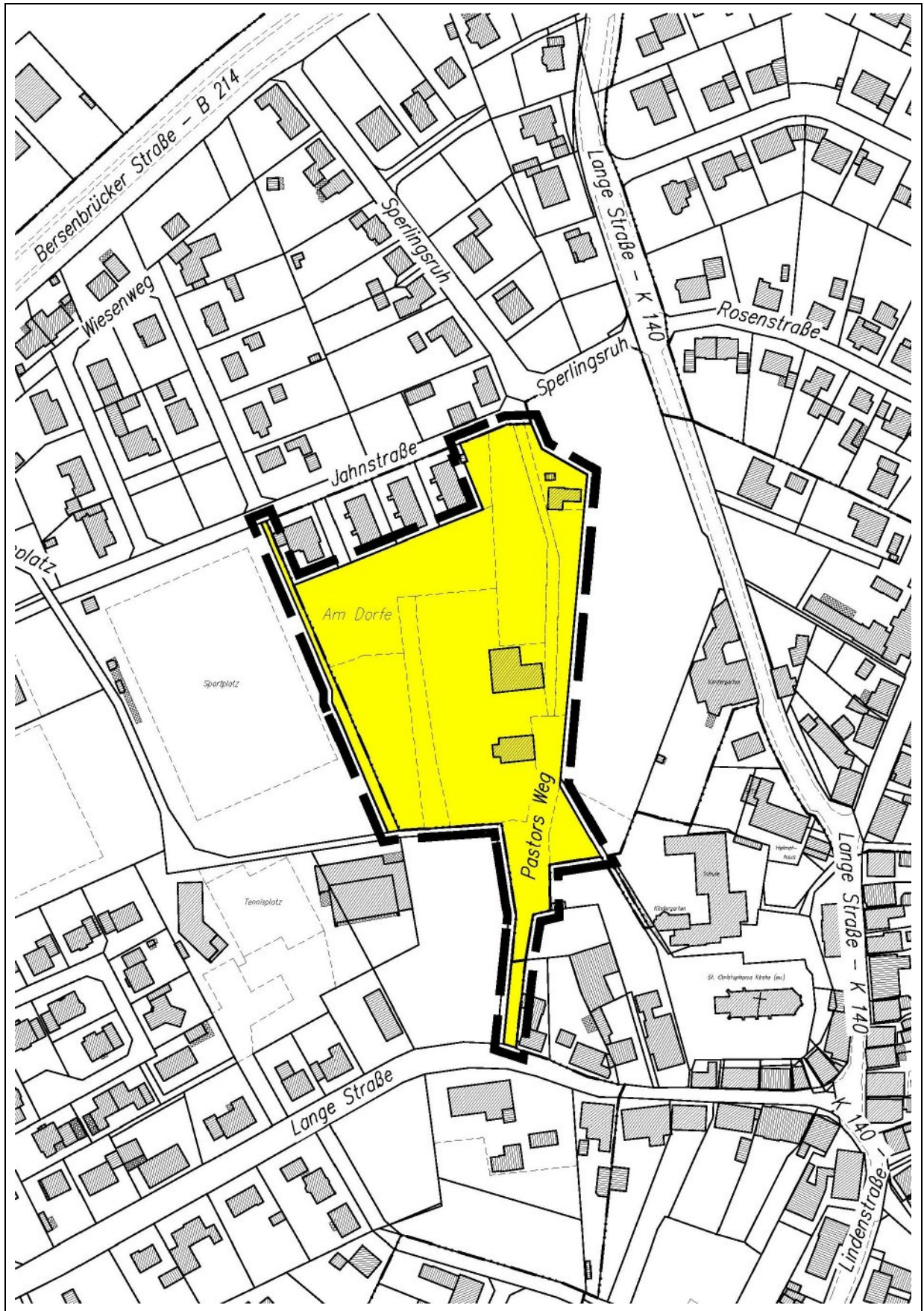
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Gemeindegebiet als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten.

#### 4 Plangebiet „Pastorsweg Nord“

##### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt im Ortskern Gehrdes, unmittelbar südlich der Jahnstraße und nördlich der Langen Straße. Die Straße Pastors Weg verläuft durch das Plangebiet und verbindet beide Straßen.





Original: ALKIS, LGLN



## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.2.1 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 ist der Alfsee mit seinem Reservebecken (Kennziffer DE 3513-401), mit einem Abstand von rund 8,0 km südlich 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 ein Gewässerabschnitt des Gebietes „Bäche im Artland“ (Kennziffer DE 3312-3301), er liegt rund 5,8 km nordwestlich des Plangebietes. Für die vorliegende Planung ergeben sich aufgrund der sehr großen Entfernungen 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.

#### Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung 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.

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 (hier: 4.082 m<sup>2</sup>) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet entsteht, 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, 28.09.2021). 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 drei Altstandorte mit einem Abstand von rund 150 m nördlich (KRIS Nr. 740 791 800007) bzw. 200 m (KRIS Nr. 740 791 00039) und 350 m südöstlich (KRIS Nr. 740 791 800001) der Gemeinbedarfsflächen (siehe <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>).

Auf dem Datenserver des LBEG sind hingegen lediglich Altablagerungen mit mehr als 1,2 km Entfernung südöstlich des Plangebietes dargestellt. 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).

#### Hochwassergefährdung

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

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Im Plangebiet liegen rund 2.450 m<sup>2</sup> Mischwald. Dieser unterliegt dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

### **4.2.2 Fachplanungen**

#### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten<sup>5</sup>. 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.

<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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 (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
2. Laut vorliegender Wasserwirtschaftlicher Voruntersuchung<sup>7</sup> soll das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser dezentral innerhalb des Plangebietes über 2 Mulden-Rigolen versickert werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.  
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 ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenversiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik.

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> Ing.-Büro Hans Tovar & Partner: „Wassertechnische Voruntersuchung, B-Plan Nr. 37 „Pastorsweg Nord““, Os-nabrück, 21.03.2022

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)

In der Neubekanntmachung des LROPs (2017) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück (2004) werden ebenfalls keine konkreten zeichnerischen Zielsetzungen für das Plangebiet getroffen (weiße Fläche).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (1993) trifft in seiner zeichnerischen Darstellung keine konkreten Funktionsbestimmungen für das Plangebiet und stellt es als „weiße Fläche“ dar.

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Bersenbrück, noch für die Mitgliedsgemeinde Gehrde liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im rechtskräftigen FNP der Samtgemeinde Bersenbrück ist der zentrale Bereich bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude“ (Jugendheim und Kindergarten) dargestellt. Nördlich schließt sich eine Grünfläche an. Entlang der Ostgrenze ist ein schmaler Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Entlang der Jahrstraße ist ein kleiner Bereich als Wohnbaufläche 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. Die Gemeinde Gehrde wird die Samtgemeinde Bersenbrück darum bitten, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Sonstige Fachplanungen

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

### **4.3 Bestand**

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Pastorsratsgebäude, das derzeit allerdings nicht bewohnt ist. Darüber hinaus liegen ein Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde sowie eine Friedhofskapelle innerhalb des Plangebietes. Die Gebäude sind von der aktuellen Planung jedoch nicht betroffen.

Im Norden wird ein kleiner Teil des Plangebietes noch mit Pferden beweidet, im Südwesten liegt eine kleiner Waldbestand. Ansonsten überwiegen ausgedehnte, parkartige Grünflächen mit flächigen Siedlungsgehölzen. einem Beachvolleyball-Feld, Scherrasen und verschiedenen Wegesflächen. Kleinflächig wird zudem der Randbereich des westlich angrenzenden Sportsplatzes überplant, bewachsen mit einer Baumreihe und Scherrasen.

Nördlich angrenzend besteht insbesondere eine Wohnbebauung, westlich liegt ein Sportplatz, östlich der Friedhof, während sich nach Süden hin ein Grünlandfläche, weitere

Sportanlagen sowie Wohnnutzungen anschließen. Das weitere Umfeld ist durch die innerörtliche Lage mit heterogenen dörflichen Strukturen und Nutzungen geprägt. Zur umfassenderen Information wird auf den FBU verwiesen.

#### **4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht**

Die Gemeinde Gehrde möchte mit der vorliegenden Planung die bauliche Nutzbarkeit optimieren um insbesondere eine neue Kindertagesstätte (Kita) zu errichten. Hierzu werden Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Für das vorliegende Plangebiet sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Annähernd die Hälfte der Fläche des Plangebiets ist im geltenden FNP bereits teilweise als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und in diesem Teilbereich das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Das Areal liegt im Ortskern von Gehrde, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Baugebiete bzw. überplante Gebiete und damit nahräumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut über vorhandene Gemeindestraßen und durch die K 140 (Lange Straße) an das bestehende Straßennetz angebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- 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 und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

##### **4.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung insbesondere die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) schaffen. Hierzu wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem Zusatz „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die bereits bestehenden kirchlich zuzuordnenden Nutzungen werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

##### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude auch mit mehr als 50 m Baukörperlänge (abweichende Bauweise „a“) und maximal zwei Vollgeschossen (II). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefasst und berücksichtigen die geplanten Kita-Gebäude. Weitere Vorgaben (u.a. zur maximalen Gebäudehöhe etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen im B-Plan (siehe auch Kapitel 4.7).

In der Gemeinbedarfsflächen „Kirche“ sollen über die bereits bestehenden Gebäude keine weiteren Gebäude errichtet werden. GRZ (0,3) und GFZ (0,3), Bauweise (o) und zulässige Anzahl der Vollgeschosse (I/II) sowie die Baugrenzen wurden dementsprechend auf den Gebäudebestand zugeschnitten.

#### 4.4.3 Sonstige Flächenausweisungen

##### Fläche für den Wald, Flächen für Natur und Landschaft:

Im Plangebiet liegen rund 2.450 m<sup>2</sup> Mischwald. Dieser unterliegt dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) und soll erhalten werden. Der Wald wird dementsprechend als Fläche für den Wald und als Fläche für Natur und Landschaft „B“ festgesetzt.

Ferner werden bestehende Flächen mit Siedlungsgehölzen und Baumreihen als Flächen für Natur und Landschaft „A“ und „C“ festgesetzt. Die Flächen sollen geschützt und entwickelt werden. Sie dienen u.a. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als naturnahe gliedernde Grünbereiche sowie dem Biotopverbund.

##### Private Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“:

Die private Grünfläche „Parkanlage“ beidseitig der privaten Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes wird bereits als Grünfläche genutzt und soll u.a. den Eingangsbereich zu den bestehenden und künftigen Gemeinbedarfseinrichtungen markieren und gestalterisch aufwerten.

#### 4.4.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt aus Süden von der „Lange Straße“ und aus Norden von der Jahnstraße aus über die private innere Erschließungsstraße „Pastors Weg“, die bereits überwiegend besteht und lediglich im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Kita angemessen ausgebaut werden soll. Dabei soll der Ziel- und Quellverkehr weitgehend minimiert werden. Die Gemeinde und die evangelische Kirchengemeinde, als Träger der geplanten Kita, wollen, das die Eltern ihre Kinder möglichst zu Fuß oder per Fahrrad bringen oder alternativ die umliegenden Parkplätze an der Schule (Lange Straße) oder der Ecke Jahnstraße / Lange Straße nutzen. Hierdurch sollen Lärmbelastungen der Anlieger der Jahnstraße minimiert werden und Eingriffe in Gehölzbestände des Plangebietes auf ein erforderliches Minimum begrenzt werden.

Angesichts der bereits mit den bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld (Sportanlagen, Friedhof, Wohngebiete etc.) einhergehenden Quell- und Zielverkehre sowie den hinzukommenden sonstigen Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Gemeindestraßen, der K 140 und der B 214 sind durch die künftig hinzukommenden Quell- und Zielverkehre keine erheblichen zusätzlichen Störfwirkungen zu erwarten.

Zudem ist angesichts der geplanten Nutzungen davon auszugehen, dass die damit einhergehenden Verkehrsbewegungen ausschließlich im Tageszeitraum erfolgen. Mit erheblichen Störfwirkungen, z. B. auf die nördlich des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen, ist daher nicht zu rechnen.

Das Wegesystem wird durch einen Fuß- und Radweg am Westrand des Plangebietes ergänzt. Durch diesen Weg soll u.a. auch die Erreichbarkeit der geplanten Kita für Fußgänger und Radfahrer optimiert werden.

#### 4.5 Klimaschutz, Energieeinsparung

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

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen,

Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.<sup>8</sup>

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

### **Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:**

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.).

### **Flächen und Maßnahmen für den Naturschutz**

Im Plangebiet soll das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser dezentral über eine Mulden-Rigolen-System versickert werden. Ferner werden die bestehende Waldfläche sowie der überwiegende Teil der sonstigen bestehenden Gehölzflächen sowie markante Einzelbäume durch entsprechenden Festsetzungen gesichert. Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sollen mit einem Anteil von mindestens 30 % der Dachfläche fachgerecht begrünt werden.

Diese Festsetzungen haben u.a. positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch natürliche Beschattung, Verdunstung und Kühlung. Sie vermindern die Hochwassergefahr und optimieren die Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere und damit auch die Biodiversität.

### **Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:**

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO<sub>2</sub>. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Wohngebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien, wie z. B. der Sonnenenergie, stammen. Die Gemeinde steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung auch im Bereich des Wohn- und Gewerbebaus grundsätzlich positiv gegenüber. In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard. Bezüglich der insbesondere auch dem Klimaschutz dienenden solarenergetischen Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig. An den B-Plan 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 ( $A/H > 2,8$ ;  $_ <$

<sup>8</sup> UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

20°). 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.<sup>9</sup>

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. So wird z.B. auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen und von Dachneigungen verzichtet. Hierdurch steht der Umsetzung der 1. und 3. solaren Anforderung keine Festsetzung entgegen. Dementsprechend können die Gebäude im Plangebiet nach solarenergetischen Kriterien - passiv und/oder aktiv - optimiert werden.

Die 2. solare Anforderung (Vermeidung von Verschattung) wird ebenfalls angemessen - unter Würdigung konkurrierender städtebaulicher Zielsetzungen - berücksichtigt. So werden z.B. keine konkreten Baumstandorte für neue Baumpflanzungen vorgegeben. Ferner sind bei erforderlichen Anpflanzungen nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Diese spenden im Sommer Schatten (Kühlungsfunktion), verlieren 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 ebenfalls mit anderen gewichtigen städtebaulichen Zielsetzungen konkurrieren. So wäre bei Gebäuden mit Südausrichtung der Dachfläche sowie mit der vorliegend zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m (H) ein Mindestabstand (A) zum nächsten Gebäude von 25,20 m ( $A/H > 2,8$ ) erforderlich. Die strikte Einhaltung dieser Forderung würde z. B. dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegenwirken. Es ist vorliegend davon auszugehen, dass z. B. die geplante Kita durch die dort vorgesehenen Fenster auch bei Unterschreitung der Abstandsempfehlung noch hinreichende Sonneneinstrahlungen erhält.

Selbst kleinere Baumarten mit einer maximalen Wuchshöhe von 10 m müssten nach der solaren Anforderung Nr. 2 bereits 15 m Mindestabstand zum Gebäude einhalten. Die Einhaltung dieser Vorgabe würde eine erhebliche Einschränkung der für die Freiflächenplanung 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. Im Plangebiet werden keine Dachneigungen vorgeschrieben, so dass dementsprechend auch die für eine aktive Solarenergienutzung (z. B. Photovoltaik) optimalen Dachneigungen vorgesehen werden können. Ferner werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, die einer Nutzung von Photovoltaikanlagen entgegenstehen würden.

Insgesamt die Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen passiven und/oder aktiven solarenergetischen Nutzung konzipiert werden.

Die Gemeinde Gehrde 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 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

<sup>9</sup> vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki



berücksichtigt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

#### **4.6 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.

##### **4.6.1 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 ( insb. Lärm u. 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 9.279 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 Eingriffsausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Für die Überplanung von 1.314 m<sup>2</sup> flächiger Gehölzbestände erfolgt eine Neuanpflanzung einer gleich großen Fläche als naturnahes Feldgehölz aus standortheimischen Gehölzen auf dem Flurstück 28, Flur 8, Gemarkung Rüsforth (Gesamtgröße 48.820 m<sup>2</sup>) aus dem Eigentum der Ev.-lutherischen Kirchengemeinde Gehrde.

Ferner wurde für die vorliegende Planung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, 28.09.2021). Demnach ist bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser soll dezentral innerhalb des Plangebietes über 2 Mulden-Rigolen versickert werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Das anfallende Schutzwasser wird über eine im Plangebiet neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation an die bestehende zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasserverbandes Bersenbrück 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.“

##### **4.6.2 Abwägung der Umweltbelange**

Die Gemeinde Gehrde ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des FBU davon überzeugt, dass die im Plangebiet vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen, insbesondere die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere

zur Daseinsvorsorge benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Gemeinde hat jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese dienen u.a. dem Erhalt und der Entwicklung von Wald und sonstigen Gehölzbeständen.

Ferner hat die Gemeinde sich frühzeitig gegenüber der unteren Naturschutzbehörde bereit erklärt, für die Verluste flächiger Gehölzbestände freiwillig einen flächengleichen Ausgleich durch die Neuanpflanzung naturnaher Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes vorzunehmen. Für die Überplanung von 1.314 m<sup>2</sup> flächiger Gehölzbestände erfolgt eine Neuanpflanzung einer gleich großen Fläche als naturnahes Feldgehölz oder naturnahe Feldhecke aus standortheimischen Gehölzen auf einer externen Ausgleichsfläche. Siehe hierzu insbesondere Kapitel 6.4 des FBUs.

## 4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

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

### 4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Bestimmung von Höhenbezugspunkten, Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf mind. 32,00 m über NHN und maximal 32,50 m über NHN wurde den Höhendaten der Gebäudeplanung zur Kindertagesstätte entnommen. Mit diesen Höhenangaben werden Maße festgesetzt, die eine unverträgliche Heraushebung der Baukörper vermeiden und damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dienen.

Zu 1.2) Maximale Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9,0 m sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und gleichzeitig möglichst viele Baufreiheiten ermöglicht werden.

Zu 1.3) Überschreitung der Grundflächenzahl

In den Gemeinbedarfsflächen wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO um 30% ermöglicht. Diese Überschreitung wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 60% (Gemeinbedarfsfläche „Kita“) bzw. 30% (Gemeinbedarfsflächen „Kirche“) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis 78% (Gemeinbedarfsfläche „Kita“) bzw. 39% (Gemeinbedarfsflächen „Kirche“) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 2.1) Abweichende Bauweise in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) soll die geplanten über 50 m langen Gebäudekörper der Kita ermöglichen. Ohne diese Regelung wären in offener Bauweise nur Baukörperlängen bis 50 m zulässig.

Zu 3.1 bis 4.6) Diese Festsetzungen dienen u.a. der Erhaltung und Entwicklung von Waldflächen und sonstigen Gehölzbeständen, ferner der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie weiteren naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen. Durch die Festsetzungen wird die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert und erhebliche Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Tierarten vermieden. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Nutzer eine hohe 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 Standortbedingungen 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 Begrünung.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Gebäuden bis 15 Grad Dachneigung soll als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch

Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

Die planbedingte Versiegelung des Bodens führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (gem. Arbeitsblatt DWA-A 138) auf den privaten Grundstücksflächen leistet einen Beitrag zur natürlichen Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden auf diese Weise reduziert und das Überschwemmungsproblem abgemildert.

Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie werden auch innerhalb der begrünten Dächer zugelassen, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern. Hierzu gibt es mittlerweile Systeme verschiedener Hersteller, die i.d.R. aufgeständerte Photovoltaiksysteme vorsehen, welche die Dachdichtungsbahnen nicht durchdringen.

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

Zu 1) Gestaltungsregelungen für Freiflächen

Begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Freiflächen dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist.

Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtung und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie Spielflächen sind von der vorstehenden Regelung ausgenommen.

#### 4.8 Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt aus Süden von der „Lange Straße“ und aus Norden von der Jahnstraße aus über die private innere Erschließungsstraße „Pastors Weg“, die bereits überwiegend besteht und lediglich im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Kita angemessen ausgebaut werden soll. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden lediglich für einen geringfügigen Ausbau der Jahnstraße (ca. 19 m<sup>2</sup>) erforderlich.

Die für eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Trink- und Schmutzwasser, Strom, Wärmeversorgung und Kommunikation bestehen bereits bzw. können durch angemessene Erweiterung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen hergestellt werden. Auch hier werden keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

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

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, Osnabrück oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Laut vorliegender Wasserwirtschaftlicher Voruntersuchung (WWU)<sup>10</sup> soll das anfallende Schmutzwasser über eine im Plangebiet neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation an die bestehende zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasserverbandes Bersenbrück angeschlossen werden. Ferner soll das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser dezentral innerhalb des Plangebietes über 2 Mulden-Rigolen versickert werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Weitere Details sind der WWU zu entnehmen, die Anlage des FBUs ist.

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

#### 4.9 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet.

Die Samtgemeinde Bersenbrück wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sollen in Abstimmung mit dem Hauptamtlichen

<sup>10</sup> Ing.-Büro Hans Tovar & Partner: „Wassertechnische Voruntersuchung, B-Plan Nr. 37 ‚Pastorsweg Nord‘“, Osnabrück, 21.03.2022

Brandschutzprüfer beim Landkreis Osnabrück auch die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr eingerichtet werden.

#### 4.10 Belange des Denkmalschutzes

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.

#### 4.11 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Fläche für den Gemeinbedarf: Friedhofskapelle	706 m <sup>2</sup>	4,18 %
Fläche für den Gemeinbedarf: Kirchlichen Einrichtungen dienend	3.076 m <sup>2</sup>	18,21 %
Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte	4.911 m <sup>2</sup>	29,09 %
Öffentliche Verkehrsflächen, neue Erschließungsstraßen	19 m <sup>2</sup>	0,11 %
Private Verkehrsflächen	2.945 m <sup>2</sup>	17,44 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß und Radweg"	372 m <sup>2</sup>	2,20 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Naturnahes Siedlungsgehölz	1.667 m <sup>2</sup>	9,87 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Naturnaher Mischwald	2.455 m <sup>2</sup>	14,54 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Baumreihe	164 m <sup>2</sup>	0,97 %
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"	573 m <sup>2</sup>	3,39 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>16.888 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

##### Städtebauliche Werte der Fläche für den Gemeinbedarf: Friedhofskapelle

706 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	212 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
706 m <sup>2</sup> x GFZ 0,3	=	212 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

##### Städtebauliche Werte der Fläche für den Gemeinbedarf: Kirchlichen Zwecken dienend

3.076 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	923 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
3.076 m <sup>2</sup> x GFZ 0,3	=	923 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

##### Städtebauliche Werte der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte

4.911 m <sup>2</sup> x GRZ 0,6	=	2.947 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
4.911 m <sup>2</sup> x GFZ 1,2	=	5.893 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

#### 4.12 Erschließungskosten und Finanzierung

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden lediglich für einen geringfügigen Ausbau der Jahnstraße (ca. 19 m<sup>2</sup>, ca. 2.500 EUR) erforderlich.

Die für eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Trink- und Schmutzwasser, Strom, Wärmeversorgung und Kommunikation bestehen bereits bzw. können durch angemessene Erweiterung der

vorhandenen Versorgungseinrichtungen hergestellt werden. Hier werden keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.  
Für die Überplanung von 1.314 m<sup>2</sup> flächiger Gehölzbestände soll eine freiwillige flächengleiche Neuanpflanzung auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen. Die Kosten hierfür werden mit rd. 4.000,00 EUR veranschlagt.

#### **4.13 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

#### **5 Auslegungsvermerk**

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Gehrde, den .....

.....  
Bürgermeisterin