

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 116

„WOLTRUPER WIESEN V“

DER STADT BERSENBRÜCK

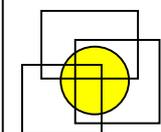
LANDKREIS OSNABRÜCK

DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANHÄNGEN UND ANLAGEN
IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG
(VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)

BEARBEITET DURCH:

STAND: 14.05.2024



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

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

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise und Vorbemerkungen.....3
2	Planungsanlass3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum.....3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung3
3.2	Städteplanerische Grundsätze5
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte.....5
4	Plangebiet „Woltruper Wiesen V“7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben9
4.2.1	Fachgesetze.....9
4.2.2	Fachplanungen.....11
4.3	Bestand.....14
4.4	Planungsabsicht und Standortbegründung14
4.4.1	Art der baulichen Nutzung16
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche16
4.4.3	Sonstige Flächenausweisungen17
4.4.4	Verkehrerschließung.....17
4.5	Klimaschutz, Energieeinsparung18
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange.....21
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen27
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....27
4.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)31
4.8	Ver- und Entsorgung32
4.9	Brandschutz32
4.10	Belange des Denkmalschutzes32
4.11	Flächenbilanz33
4.12	Erschließungskosten und Finanzierung.....33
4.13	Bodenordnung.....34
5	Vermerk Veröffentlichung im Internet34

1 Hinweise und Vorbemerkungen

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum B-Plan Nr. 116 (inkl. seiner Anhänge und Anlagen) ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 116 verliert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 105 in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 116 überlagert wird, seine 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 zum B-Plan Nr. 105 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

2 Planungsanlass

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 116 soll das im Rahmen des Wettbewerbs „Naturstadt - Kommunen schaffen Vielfalt“ prämierte Zukunftsprojekt „Naturnahes Wohngebiet Woltruper Wiesen V“ der Stadt Bersenbrück planungsrechtlich umgesetzt werden. Der Wettbewerb wurde vom Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt e.V.“ durchgeführt und im Bundesprogramm Biologische Vielfalt durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesumweltministeriums gefördert. Das Projekt hat die nachhaltige und naturnahe Entwicklung des neuen Wohngebiets „Woltruper Wiesen V“ zum Ziel. Die Förderung von Stadtnatur und Stadtgrün steht dabei auf den öffentlichen und privaten Grünflächen im Fokus.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Unter besonderer Berücksichtigung von ökologischen Aspekten gemäß des Wettbewerbsbeitrags soll ein naturnahes Wohngebiet entstehen. Ausgewiesen werden ferner verschiedene öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese beinhalten u.a. zu erhaltende Gehölzbestände und Gräben nebst Randbereichen sowie ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken (RRB).

Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen - LROP (Stand: Änderung 2022) 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.“¹

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Bersenbrück dem Ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Bersenbrück wurde ferner als Grundzentrum bestimmt und hat dementsprechend zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. 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.“²

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Samtgemeinde Bersenbrück nicht getroffen.

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

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

Die Stadt Bersenbrück ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion in Kombination mit einer naturnahen Gestaltung und der Erhaltung und Pflege naturschutzfachlich wertvoller Bereiche wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Stadt geleistet.

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

²Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004/2013, S. 27

3.2 Städteplanerische Grundsätze

Auch die vorliegende Bauleitplanung basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Stadtgebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Stadt 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 die Stadt Bersenbrück als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Stadtgebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

Die Stadt Bersenbrück ist der Auffassung, dass neben der erforderlichen positiven Rahmensezung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Stadt selbst im Rahmen ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen unternehmen muss, um die Vitalität der Stadt zu erhalten und fortzuentwickeln. Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung ist die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Hierbei stellt insbesondere die Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes sowie die Förderung des Gewerbesektors einen besonders wichtigen Faktor dar.

3.3 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 genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt 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.

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

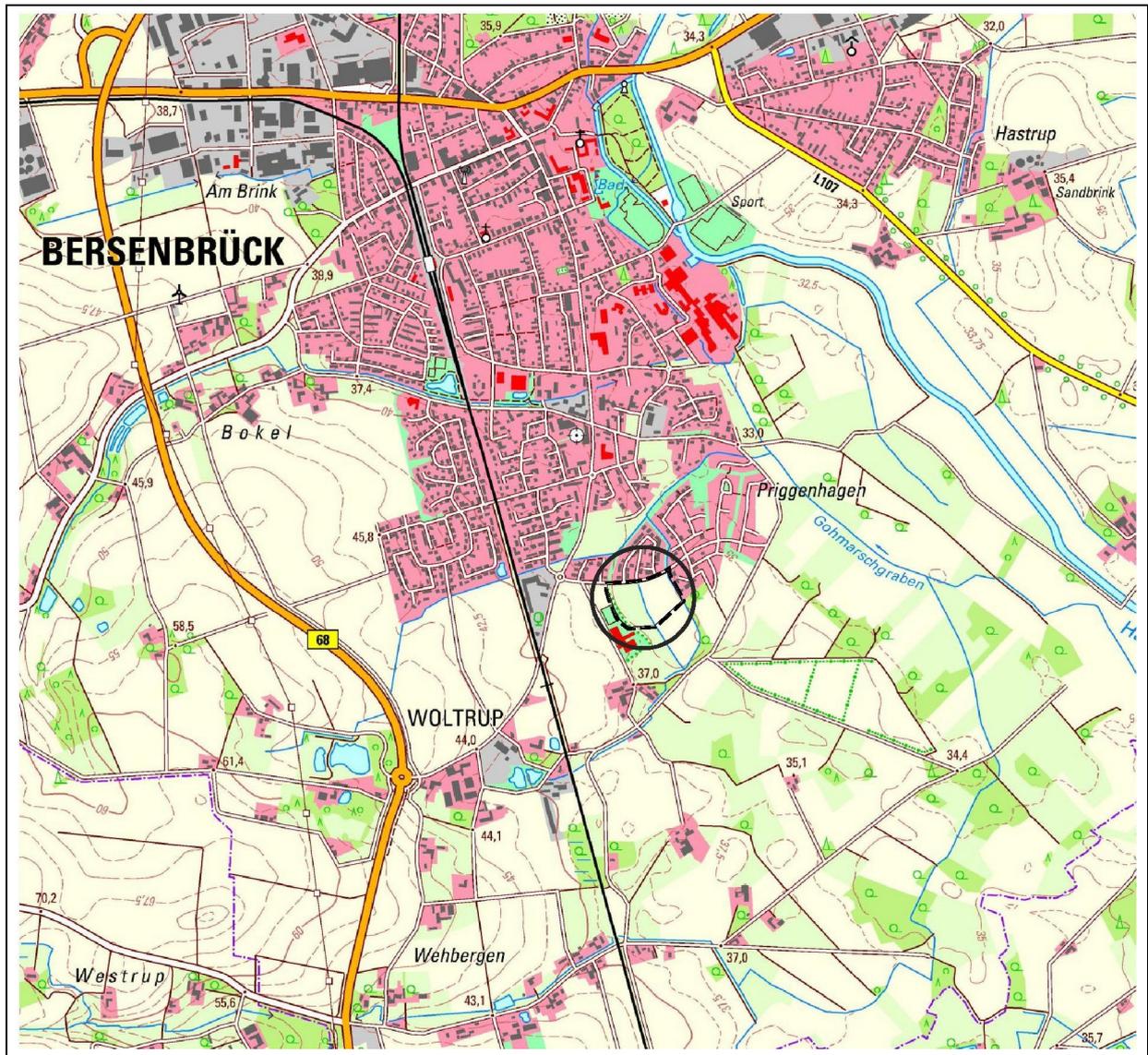
- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die möglichen öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumente sollen, eventuell durch privatrechtliche Absicherungen ergänzt, dazu beitragen, eine positive Kommunalentwicklung zu erreichen.

4 Plangebiet „Woltruper Wiesen V“

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt am Südrand der engeren Ortslage Bersenbrücks, ca. 290 m östlich der Bahnstrecke und ca. 200 m östlich der Bramscher Straße. Es grenzt im Norden unmittelbar an die Straße „Woltruper Wiesen“; ca. 55 m westlich verläuft die Straße „Mertens Weg“ und rund 200 m südöstlich des Plangebietes verläuft der „Heeker Weg“.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: LGLN, Topographische Karte M 1:25.000

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§§ 32 ff. BNatSchG)

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

Die am nächsten liegenden NATURA 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Bäche im Artland“ (NI-Nr. 53), welches einen Abstand von rund 7,2 km zum Plangebiet aufweist, sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ (NI-Nr. V17) mit einem Abstand von etwa 4,4 km.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB sind nicht von der Planung betroffen.

Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL. Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff. des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BIO-CONSULT, 28.02.2024) wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 und 2.3 ff. des Umweltberichts).

Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Lärm und Gerüche zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm und Gerüche wurden folgende Immissionsgutachten erstellt: Ein Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm (12.03.2021) und ein Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (26.08.2020). In dem Geruchsgutachten wurde die Geruchsbelastung gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) berechnet. Die GIRL ist mittlerweile als Anhang 7 in die TA Luft 2021 aufgenommen worden und das Berechnungsmodell wurde modifiziert. Aus diesem Grund wurde die Landwirtschaftskammer darum gebeten, die bisherige Berechnung entsprechend der heute geltenden Berechnungsmethodik zu aktualisieren. Eine entsprechende Neuberechnung liegt vor (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 23.04.2024). Die Gutachten sind Anlage des Umweltberichtes.

Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallbetriebe

Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück besteht ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes ein Altstandort (KRIS Nrn. 74079100119), der als Altlastverdachtsflächen eingestuft wird (siehe <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>). Der Altstandort liegt in einem bebauten Bereich. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Gefährdungen für das Plangebiet zu erwarten.

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes oder im planungsrelevanten Umfeld auch keine Kampfmittel bekannt. Zudem liegen im planungsrelevanten Umfeld nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Betriebe im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwasserrisikogebieten der Hase (gemäß Hochwassergefahrenkarte HQextrem, NLWKN, Stand 2019).

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Am Westrand des Plangebietes liegt ein ca. 180 m langer Abschnitt einer Wallhecke (WebGIS Landkreis Osnabrück, KRIS-Nr. 42030100034). Die Wallhecke ist geschützt gemäß § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG). Im B-Plan wird zum Erhalt der Wallhecke eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Ansonsten unterliegt das Plangebiet keinem besonderen Schutzstatus gemäß BNatSchG oder NNatSchG.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche, die dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) unterliegt.

4.2.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten³. 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.

(...)

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.“⁴

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

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

⁴ 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

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} 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. Zur Erneuerung der erforderlichen Gewässerverrohrungen sowie zur Erstellung von Überfahrten in den Gewässern II. Ordnung „Woltruper Graben“ und III. Ordnung „Graben II“ liegen der Stadt Bersenbrück wasserbehördliche Genehmigungen vor⁵. Die Genehmigungen wurden vom Landkreis Osnabrück erteilt, da „das Vorhaben keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere keine erhebliche und dauerhafte, nicht ausgleichbare Erhöhung der Hochwasserrisiken oder eine Zerstörung natürlicher Rückhalteflächen erwarten lässt“ sowie auch keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
3. Zudem liegt dem Wasserverband Bersenbrück eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des im Plangebiet anfallenden nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers in den Woltruper Graben vor⁶. Zur Drosselung des Abflusses wird dabei ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes errichtet. Damit wird insgesamt die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.
4. 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.
5. Die vorliegende Planung ergänzt und arrondiert die bauliche Nutzung innerhalb des Siedlungskörpers. Das Plangebiet ist bereits u.a. durch die nördlich bestehende Sammelstraße erschlossen. Die Abrundung dieses Bereichs ist dementsprechend ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert.

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 potenzielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein

⁵ Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt. Wasserbehördliche Plangenehmigung und Genehmigung (Az: FD7-2022-5390 br), 05.08.2022.

⁶ Ing.-Büro Tovar & Partner: „Antrag gem. §§ 8-10, 68 WHG und § 57 NWG für B-Plan Nr. 116 „Woltruper Wiesen V“ im Auftrag des Wasserverbandes und der Stadt Bersenbrück“, Osnabrück, 03.05.2022.

besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In Anlage 7 der zeichnerischen Darstellung zur geänderten Verordnung des LROP (Stand: 2022) wird für das eigentliche Plangebiet keine Aussage getroffen. Die rund 1.100 m nordöstlich des Plangebietes fließende „Hase“ ist gekennzeichnet als „linienförmiger Biotopverbund“.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Osnabrück (2004) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung ohne konkrete Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ dar. Die Stadt Bersenbrück ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

In der zeichnerischen Darstellung der laufenden Neuaufstellung des RROP wird das Plangebiet als „Zentrales Siedlungsgebiet“ (gelbe Fläche) dargestellt, die südlich angrenzenden Flächen werden als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials“ dargestellt.

Damit stehen der vorliegenden Planung keine zwingenden raumordnerischen Zielsetzungen entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Die Karte 1 „Schutzgut Arten und Biotope“ des geltenden LRP des Landkreises Osnabrück stellt das eigentliche Plangebiet als „Biotoptyp mit geringer Bedeutung“, die Wallhecke am Westrand als „Biotoptyp mit hoher Bedeutung“ dar. In der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes wird für das Plangebiet als Zielkategorie überwiegend eine „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“ formuliert. Für die Wallhecke lautet die Zielformulierung „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und sehr hoher bis hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ (Zielkonzept Karte 5a).

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Bersenbrück noch für die Stadt Bersenbrück liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der B-Plan Nr. 116 ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Er wird entsprechend gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Für das Plangebiet besteht bisher noch kein Bebauungsplan, jedoch überlagert der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans auf rund 15 m² einen Teilbereich des rechtswirksamen B-Plans Nr. 105 „Woltruper Wiesen II“. Ausgewiesen ist in diesem Teilbereich bisher eine öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Typ „B“) mit der Zweckbestimmung „Gewässergraben, Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen, Biotopverbund“. In dem überlagerten Bereich gelten zukünftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 116.

Sonstige Fachplanungen

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

4.3 Bestand

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nördlich und östlich des Plangebietes finden sich Wohnnutzungen der engeren Ortslage Bersenbrücks mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen. Südwestlich des Plangebietes bestehen Anlagen des Reit- und Fahrvereins Bersenbrück sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Südöstlich liegt eine kleine Waldfläche, ansonsten wird die Umgebung überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

4.4 Planungsabsicht und Standortbegründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 116 soll das im Rahmen des Wettbewerbs „Naturstadt - Kommunen schaffen Vielfalt“ prämierte Zukunftsprojekt „Naturnahes Wohngebiet Woltruper Wiesen V“ der Stadt Bersenbrück planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Projekt hat die nachhaltige und naturnahe Entwicklung des neuen Wohngebiets zum Ziel. Die Förderung von Stadtnatur und Stadtgrün steht dabei sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grünflächen im Fokus.

Auf den Grünflächen wird die Verwendung von gebietseigenem Saatgut und heimischen Pflanzen ebenso angestrebt wie die naturnahe und insektenschonende Pflege der Grünstreifen und Wiesenflächen. Auf den Einsatz von Pestiziden oder mineralischen Dünger wird verzichtet. Zusätzlich werden sowohl ein Regenrückhaltebecken als auch ein vorhandener Bachlauf zu naturnahen Feuchtbiotopen entwickelt bzw. als solche erhalten.

Im Zuge des Zukunftsprojektes möchte man in einem breit angelegten Informations- und Beteiligungsprozess dafür sorgen, dass die neuen Anwohnerinnen und Anwohner die Philosophie des Baugebiets verstehen, respektieren und mittragen. Bereits Kaufinteressentinnen und -interessenten erhalten Informationsmaterialien zum Thema biologische Vielfalt in Siedlung und Hausgarten. Es sind Beratungsangebote für Bauleute vor, während und nach Abschluss der Bauphase zur naturnahen Gartengestaltung der Außenflächen geplant.

Schließlich möchte man durch eine langfristige Öffentlichkeitsarbeit mit Gartenwettbewerben, Umweltbildungsangeboten und Quartiersführungen eine Verstärkung der positiven Wirkung auf die biologische Vielfalt erreichen.

Für die Entwicklung dieses Gebietes sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und ergänzt damit sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Stadt und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- 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. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).

- Das landwirtschaftlich genutzte Areal ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar. Die Inanspruchnahme des Areals erscheint naturschutzfachlich angesichts der bestehenden Vorbelastungen, u.a. durch angrenzende Siedlungsbereiche und Straßen sowie intensive Landwirtschaft, als insgesamt vertretbar, zumal umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen erfolgen sollen und eine vollständige Kompensation möglich ist und auch vorgesehen wird.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

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 es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohnbaugrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnungsbaubedarfs benötigt wird. Entwicklungspotentiale in bestehenden Wohngebieten oder Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Die Stadt hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

*„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) ‘Belange der Land- und Forstwirtschaft’ (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den ‘notwendigen Umfang’ beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr ‘in der Abwägung zu berücksichtigen’ (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine ‘**Abwägungsdirektive**’ (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“*

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Stadt in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird nachvollziehbar dargelegt. Die geplante naturnahe Wohnbauentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Derzeit ist lediglich mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Gewerbegrundstücken gegeben. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Stadt Bersenbrück nicht zur Verfügung.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Al-

⁷ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

ternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, hat die Stadt geeignete Standorte gesucht.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Stadt Bersenbrück, wie auch in der Samtgemeinde Bersenbrück generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehende Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Das Plangebiet wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem WA sind allgemein zulässig:

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

Nicht zugelassen im WA werden jedoch die gemäß § 4 Abs. 3 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die 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.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen kommt 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 vielfältige Wohnformen zulassen und planerische Freiräume ermöglichen, in dem der einzelne Bauherr seine eigenen Bauwünsche umsetzen kann.

Das WA wird in 2 Bereiche (WA 1 u. WA 2) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungen und Nutzungsdichten untergliedert werden.

Im WA1, Bauzeile entlang der Straße „Woltruper Wiesen“, sollen auch Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohnungen (je Einzelhaus) bzw. 3 Wohnungen (je Doppelhaushälfte) möglich sein. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit maximal 2 Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o). In der offenen Bauweise sind Baukörperlängen bis 50 m zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

Das WA2 bildet den Übergang zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Hier ist eine niedrigere Bebauungsdichte vorgesehen. Zugelassen werden Einzelhäuser (E) mit maximal einem Vollgeschoss (I) in einer abweichenden Bauweise (a25 = offene Bauweise mit Begrenzung der Baukörperlänge auf 25 m) und mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

Damit werden die gemäß § 17 BauNVO für WA empfohlenen Orientierungswerte in beiden WA eingehalten.

Ferner wird in beiden WA die überbaubare Grundstücksfläche 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 auch Kapitel 4.7).

4.4.3 Sonstige Flächenausweisungen

Im Plangebiet werden 8.661 m² Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (darin enthalten ein 3.224 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft, in der ein Regenwasserrückhaltebecken geplant ist) ausgewiesen.

Diese Flächen dienen u.a. dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft und damit u.a. auch zur Vermeidung und Minimierung von planbedingten Eingriffen. Die Festsetzungen dienen ferner auch der Umsetzung des im Rahmen des Wettbewerbs „Naturstadt - Kommunen schaffen Vielfalt“ prämierte Zukunftsprojekts „Naturnahes Wohngebiet Woltruper Wiesen V“ bei dem die Förderung von Stadtnatur und Stadtgrün im Fokus steht.

Da angesichts der Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserstände eine dezentrale Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, soll dass auf den Verkehrsflächen und privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser über die geplante Regenwasserkanalisationen dem im Plangebiet vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zugeleitet und von dort gedrosselt in den Vorfluter („Woltruper Graben“) abgeleitet werden. Das RRB soll dabei naturnah gestaltet werden.

4.4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Straße „Woltruper Wiesen“ über neue innere Erschließungsstraßen. Durch ergänzende Fuß- und Radwege wird das Wegenetz ergänzt und ein Anschluss an das Wegesystem des östlich angrenzenden Baugebietes „Woltruper Wiesen II“ geschaffen.

Die geplanten Straßen wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06“ dimensioniert.

Der planbedingt zu erwartende Mehrverkehr wurde im Fachbeitrag Lärmschutz (Verkehrslärm)⁸ ermittelt und bewertet.

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RAS 06) wird empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entstehen werden voraussichtlich rd. 30 neue Gebäude mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 10 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden sollten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendepunkte mit einem Mindestdurchmesser von 20 m ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

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.“⁹

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.). Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurden Festsetzungen und ergänzende Empfehlungen in den B-Plan aufgenommen:

Festsetzung von Grünflächen und Pflanzbindungen:

Durch die biotopgestaltenden Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ bis „E“ werden auch Beeinträchtigungen des Klimas vermieden. Darüber hinaus werden auch Pflanzbindungen im Bereich der privaten Gärten und der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen ebenfalls der Minimierung bzw. der Verminderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft.

⁸ RP Schalltechnik: „Stadt Bersenbrück, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Woltruper Wiesen V“, Osnabrück, 12.03.2021

⁹ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen:

Zur Minimierung der Auswirkungen durch Trockenperioden und Starkregenereignisse wurde eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO₂. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Wohngebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien, wie z. B. der Sonnenenergie, stammen. Ferner kann auch mit Dachbegrünungen ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung geleistet werden.

Die Stadt 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. 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 [...]“.¹⁰

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 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:

¹⁰ 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“.

Gestaltungssatzungen sollen Solaranlagen zulassen und mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verträgliche Möglichkeiten zur Errichtung von Solaranlagen aufzeigen.¹¹

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

Die 2. solare Anforderung (Vermeidung von Verschattung) wird ebenfalls angemessen - unter Würdigung konkurrierender städtebaulicher Zielsetzungen - berücksichtigt. So werden z.B. keine konkreten Baumstandorte vorgegeben. Ferner sind bei den geforderten Anpflanzungen nur 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. Um diese Vorgabe einhalten zu können, müssten die Grundstücke bei den im Plangebiet zulässigen Gebäudetypen (Einzel- und Doppelhäuser) sehr groß sein. Dies würde jedoch z. B. dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegenwirken. Da die zulässigen Gebäudetypen i.d.R. hinreichende Fensterflächen besitzen, erhalten sie auch bei Unterschreitung der Abstandsempfehlungen noch hinreichende Sonneneinstrahlungen.

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 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. Im Plangebiet werden photovoltaikfreundliche Dachneigungen (bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mind. 25 Grad, bzw. 15 Grad bei Pultdächern) 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 können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen passiven und/oder aktiven solarenergetischen Nutzung konzipieren. Zudem wurden Festsetzungen und ergänzende Empfehlungen in den B-Plan aufgenommen:

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen:

Im vorliegenden Plangebiet soll die Nutzung der Solarenergie für die Stromgewinnung (Photovoltaik) als Beitrag zum Klimaschutz einen wichtigen Anteil leisten. Daher wird durch eine textliche Festsetzung im B-Plan vorgeschrieben, dass im gesamten Geltungsbereich dieses B-Plans mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Dachbegrünung:

Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad und über 15 m² Fläche sind fachgerecht zu begrünen. Diese Vorgabe soll als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen, Insbesondere

¹¹ vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

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. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie bleiben dabei zulässig sofern sie fachgerecht in die Dachbegründung integriert werden (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.); unter den PV-Aufständerungen kann die Dachbegrünung entfallen; die Dachbegrünung kann auch ganz entfallen, wenn die Dächer vollflächig plan mit Solaranlagen belegt werden.

Die Stadt Bersenbrück 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 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.

4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Stadt Bersenbrück spielen die in §1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild vorbereitet. Darüber hinaus ist u.a. aufgrund der nahgelegenen Straßen und der Bahnstrecke sowie aufgrund von im Umfeld ansässigen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm u. Geruchsimmissionen) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum vorliegenden B-Plan eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden dabei beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen.

Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die **erheblich** betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•		
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Im vorliegenden Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche II, III und IV dargestellt. Zu den Lärmpegelbereichen wurden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen. Sofern die im B-Plan textlich festgesetzten Vorgaben eingehalten werden, können die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen so bewältigt werden, dass keine unzulässigen Störwirkungen zu erwarten sind.	nicht erforderlich
	○ Immissionsbelastung durch Gerüche aus der Landwirtschaft	• (••)	Innerhalb des geplanten Wohngebietes wird der für Wohngebiete empfohlene Immissionswert von 0,10 im wesentlichen eingehalten. Lediglich am Südwestrand kommt es im geplanten WA zu Überschreitungen bis zu einem Wert von 0,13. Dieser Wert wird angesichts der Ortsüblichkeit als nicht erheblich eingestuft.	Voraussetzung für die Einhaltung der ermittelten Werte ist die Umstellung von einer bisher stationären Mistlagerung auf eine mobile Container-Lagerung beim Reit- und Fahrverein. Hierzu liegt eine entsprechende Vereinbarung vor.
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Die zulässige Grundfläche wird auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Zudem wird die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 30 % begrenzt und von ökologischen (wasserdurchlässigen) Bauweisen abhängig gemacht; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Inanspruchnahme von Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (sehr tiefer Gley)	••	vollständige naturschutzrechtliche Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Minimierung der Straßenbreiten bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maß-	nicht erforderlich

			geblichen Begegnungsfälle; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	
	o Verlust gut bewirtschaftbarer und tlw. ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	Minimierung des Flächenbedarfs durch kompakte Bebauung	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Schaffung von Raum für eine Wohnbebauung entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Verlust von Grabenabschnitten durch Verfüllung oder Verrohrung	••	Die Gräben werden überwiegend zur Erhaltung festgesetzt und in naturnahe Grünzüge integriert.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers in ein ausreichend dimensioniertes naturnahes RRB. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) werden dabei grundsätzlich beachtet.	nicht erforderlich
	o Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••	Der zulässige Versiegelungsgrad wird soweit wie möglich beschränkt; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch den weitgehenden Erhalt von Grünstrukturen; vollständige Kompensation durch neue Gehölzpflanzungen, Ausweisung ausgedehnter Grünflächen sowie sonstige Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	Im B-Plan werden zahlreiche Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz festgesetzt, beispielsweise die Ausweisung von Grünflächen, Dachbegrünungen für Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sowie die Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikanlagen. Vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Die wertgebenden Gehölzbestände und Gräben werden weitgehend zur Erhaltung festgesetzt und durch zusätzliche Maßnahmen und Flä-	nicht erforderlich

			chen ergänzt. Durch die Festsetzung weiterer Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	o Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	siehe oben	nicht erforderlich
	o Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zeitliche Beschränkung der Bauflächerräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	o Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	••	Zeitliche Beschränkung der Bauflächerräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	o Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	Es erfolgt ein umfangreicher Erhalt von Biotopstrukturen, die Vorgabe von Pflanzgeboten sowie die Ausweisung verschiedener Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Durch diese Maßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	o Verlust von Nahrungshabitaten für die Brutvogelart Star	••	Bereitstellung von vier geeigneten Nisthilfen für die Vogelart Star	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	o keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Es erfolgt ein umfangreicher Erhalt von Landschaftsstrukturen und eine vollständige Kompensation durch Maßnahmen im Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	o Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	••		
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
	o Durchführung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet	•• (positiv)	Erheblich positive Auswirkung auf das Schutzgut	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			

	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung: Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf				

Bewertung: ●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Stadt Bersenbrück ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wohn- und Arbeitsstandortes in Bersenbrück benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - vorliegend die Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - hier Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch das im Rahmen des Wettbewerbs „Naturstadt - Kommunen schaffen Vielfalt“ prämierte Zukunftsprojekt „Naturnahes Wohngebiet Woltruper Wiesen V“ der Stadt Bersenbrück planungsrechtlich umgesetzt werden. Das Projekt hat die nachhaltige und naturnahe Entwicklung des neuen Wohngebiets zum Ziel. Die Förderung von Stadtnatur und Stadtgrün steht dabei sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grünflächen im Fokus.

Da trotz dieser städteplanerischen Zielsetzungen und den im Plangebiet festgesetzten Flächen und Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb Plangebietes nicht möglich ist, soll die Kompensation des Defizits von 16.775 Werteinheiten auf einer externen Ausgleichsfläche der Stadt Bersenbrück am Ostufer der Hase in der Gemeinde Gehrde, Ortsteil Rüsfort, erfolgen (siehe dazu die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.5.1):

Ferner werden als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Nahrungshabitaten des Stars mindestens vier geeignete Nisthilfen in einem geeigneten Baumbestand am Rande einer Grünlandfläche vor Beginn der Baufeldfreimachung angebracht (siehe hierzu Kapitel 2.3.5.2 des Umweltberichtes).

Ferner sind als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für den Verlust von Nahrungshabitaten des Stars mindestens vier geeignete Nisthilfen auf der Kompensationsfläche „Priggenhagen“ der Stadt Bersenbrück (Flst. 320, 322 und 324, Flur 4, Gemarkung Woltrup-Wehbergen) vor Beginn der Baufeldfreimachung aufzuhängen (siehe hierzu Kapitel 2.3.5.2 des Umweltberichtes).

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

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

4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante WA hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt 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) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,50 m über Oberkante der nächstliegenden erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 2.2) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 9,00 m (Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern) bzw. 8,0 m (Gebäude mit Pultdach) , jeweils gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen eine möglichst weitgehende Baufreiheit ermöglicht, unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper vermieden und ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert werden.

Zu 2.3) 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 30% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 39% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a25) 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 wird insbesondere der Übergang zur freien Landschaft sowie das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare maximale Gebäudedimensionen geprägt ist.

Zu 4.1) 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) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohnbereiches. Um nur eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Aus vorgenannten Gründen wird die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt und Kellerwohnungen werden ausgeschlossen. Im WA 1 wird eine höher Anzahl an Wohnungen je Wohngebäudetyp (hier: Einzel- und Doppelhäuser) zugelassen, da aufgrund bestehender Nachfrage u.a. auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen.

Die Festsetzung, dass Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländlichen Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnruhe vorzubeugen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass die Wohngebäude nicht aus kommerziellen Gründen mit Wohnungen überfrachtet werden und der allgemeine Wohnwert, insbesondere durch zusätzliche Abstell- und Nebenräume im Keller gesteigert wird. 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) Mit dieser Festsetzung werden die fossilen Energieträger Stein- und Braunkohle sowie Erdöl und Erdgas für Heizanlagen aus Klimaschutzgründen im Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, deutlich zu begrenzen. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Der Ausschluss der fossilen Brennstoffe ist aus Sicht der Gemeinde für das vorliegende Plangebiet auch zumutbar, da es u.a. mit der Nutzung von Wärmepumpen und Solaranlagen auch klimafreundlichere Alternativen gibt. Die Festsetzungen des B-Plans erlauben u.a. auch eine solarenergetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Gebäude.

Zu 7.1) Mit diesen Festsetzungen werden die vom Lärmgutachter empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung von Verkehrslärm in den B-Plan übernommen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Für weitere Details wird auf die Schalltechnische Untersuchung (RP Schalltechnik, 12.03.2021) verwiesen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts.

Zu 8.1) Diese Festsetzung wurde aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen. Siehe zur allgemeinen Erläuterung insbesondere Kapitel 4.5 der Begründung. Die Stadt hält die getroffene Vorgabe eines Mindestanteils von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen für angemessen. Zur speziellen Begründung dieser Festsetzung wird insbesondere auf die Fachinformationen der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen zurückgegriffen:¹²¹³

¹² Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH: „Faktenpapier Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung“, Hannover, Stand: 02/2021

¹³ Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH: „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen“, Hannover, Stand: 03/2021

Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB)

Die Stadt Bersenbrück setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die Dachflächen der neu zu errichtenden Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.¹⁴

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Hauptgebäude zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der B-Plan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.¹⁵

Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.¹⁶

Zu 9.1 bis 10.9) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie dem Klima-, Natur- und 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 Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen soll über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation dem im

¹⁴ vgl. ebenda S. 8

¹⁵ vgl. ebenda S. 6

¹⁶ vgl. ebenda S. 7

Osten des Plangebietes vorgesehen Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet und von dort schadlos gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden.

Zu 10.10) Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Klimaanpassung getroffen. Siehe zur allgemeinen Erläuterung insbesondere Kapitel 4.5 der Begründung.

Die zunehmenden globalen Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland spürbar u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher auch eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.

Mit dieser Festsetzung werden u.a. die im Nachgang zur BauGB- Klimaschutznovelle (2011) entstandenen Rechtsauffassungen berücksichtigt. Hierzu exemplarisch:

„Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann (...).“¹⁷

Für weitergehende Darlegungen zu dieser Thematik wird auf die aktuelle Fachinformation des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen.¹⁸ Diese Fachinformation enthält u.a. folgende Ausführungen:

„(...)

Während die vorgenannten Festsetzungsmöglichkeiten zum naturnahen Umgang mit Regenwasser im Wesentlichen unstreitig sind, gilt dies nicht für die Festsetzungsmöglichkeiten betreffend die naturnahe **Regenwassernutzung**.

Eine entsprechende kommunale Regelungskompetenz wird – auch unter Bezug auf die Grundsatz-Entscheidung des BVerwG vom 30.08.2001 (Az.: 4 CN 9/00) – mit Hinweis auf den fehlenden bodenrechtlichen Bezug in der Rechtsprechung vereinzelt immer noch verneint (so etwa BayVGH, Beschluss vom 13.4.2018 – 9 NE 17.1222 – hinsichtlich einer Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung).

Die im Vordringen befindliche und heute wohl schon herrschende Auffassung in der Literatur sieht demgegenüber vor dem Hintergrund der eingangs dargestellten Klimaschutz-Novelle durchaus viele Ansatzpunkte für die Ausweitung bauleitplanerischer Festsetzungen in Bezug auf den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung – und zwar nicht nur bezogen auf die o.a. Versickerung von Niederschlagswasser, sondern bezogen auch auf dessen naturnahe Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung. **Rechtliche Grundlage** für diese Festsetzung wäre **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** (s. zusammenfassend Battis, BauGB, Rn. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 (...)).

Auch die Fachkommission Städtebau hat sich mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage befasst und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung z.B. durch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung 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 [...]“.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, diese Rechtsauffassung vorbehaltlich wesentlicher neuerer Erkenntnisse in der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung der Bauaufsicht und der

¹⁷ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB-Kommentar“ 15. Aufl., München 2022, § 9 Rn 115

¹⁸ 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“.

kommunalen Praxis zugrunde zu legen: Festsetzungen in Bebauungsplänen hinsichtlich einer etwaigen Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung zur Gartenbewässerung sind nach unserer Auffassung aus Gründen des Klimaschutzes bzw. – wie bei einer „Zisternenpflicht“ – als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz (um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken) möglich und können unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (d.h. mit der Ermöglichung begründeter Ausnahmen auch abhängig z.B. von der Gartengröße) und ggf. der o.a. kommunalen Rahmenplanung und Entwässerungskonzeption auch Anwendung finden.“

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist die Stadt Bersenbrück der Auffassung, dass auch Festsetzungen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser als Klimaschutz-/ Klimaanpassungsmaßnahme auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig sind.

Zu 10.11) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Neben den Maßnahmen im Plangebiet sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 16.775 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

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

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

Zu 2 u. 3) Gestaltung von Einfriedungen und nicht überbauten 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. Aus Artenschutzgründen wird eine angemessene Durchlässigkeit von Zaunanlagen durch einen Mindestabstand von 10 cm zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände berücksichtigt. Lebendige Einfriedungen aus weitgehend 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.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrsandienung kann sichergestellt werden. Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sollen die jeweiligen Versorgungsträger benachrichtigt werden. Dort, wo zur Sicherung der Erschließung erforderlich, wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Erschließungsträger ausgewiesen.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Das anfallende Schmutzwasser soll über die bestehende und die neu geplante Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll schadlos abgeleitet werden. Gemäß der Baugrunduntersuchungen sind die anstehenden Böden für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Im Plangebiet soll daher ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) als Trockenbecken angelegt werden. Aus dem RRB wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter („Woltruper Graben“) geleitet.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß §§ 8 - 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist. Der Antrag zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Woltruper Graben wurde vom Wasserverband Bersenbrück/der Stadt Bersenbrück bereits gestellt und wasserbehördlich im August 2022 geprüft. Details sind dem Wasserrechtsantrag zu entnehmen.¹⁹ Er ist Anlage des Umweltberichts.

Die Müllentsorgung erfolgt nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner von Straßen ohne Wendepunkte mit einem Mindestdurchmesser von 20 m ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

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. Soweit 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.

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

4.10 Belange des Denkmalschutzes

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld bislang nicht bekannt geworden.

¹⁹ Ing.-Büro Tovar & Partner: „Antrag gem. §§ 8-10, 68 WHG und § 57 NWG für B-Plan Nr. 116 „Woltruper Wiesen V“ im Auftrag des Wasserverbandes und der Stadt Bersenbrück“, Osnabrück, 03.05.2022.

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) 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

Zulässige Nutzung	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 u. 2)	20.479 m ²	59,88 %
Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen	3.404 m ²	9,95 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- u. Radweg	408 m ²	1,19 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- u. Radweg, Notwasserweg	162 m ²	0,47 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Straßenentwässerung, sonstige verkehrstechnische Nebenanlagen	546 m ²	1,60 %
Wasserflächen (Gräben)	542 m ²	1,58 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ A: Erhalt vorhandener Wallhecken, Biotopverbund	1.364 m ²	3,99 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft Typ B: Gewässergraben, Biotopverbund	3.417 m ²	9,99 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft Typ C: Gewässerschutz- u. Gewässerräumstreifen, Biotopverbund	358 m ²	1,05 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft Typ D: Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens (RRB)	3.224 m ²	9,43 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft Typ E: Anlage einer naturnahen Feldhecke, Biotopverbund	298 m ²	0,87 %
Fläche insgesamt	34.202 m²	100 %

Städtebauliche Werte		WA 1, max. II Vollgeschosse:
4.973 m ² x GRZ 0,3	=	1.492 m ² max. zul. Grundfläche
..4.973 m ² x GFZ 0,6	=	2.984 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte		WA 2, max. I Vollgeschoss:
15.506 m ² x GRZ 0,3	=	4.652 m ² max. zul. Grundfläche
15.506 m ² x GFZ 0,5	=	7.753 m ² max. zul. Geschossfläche

4.12 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.

Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen	525.000,00 EUR
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- u. Radwege	57.000,00 EUR

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Straßenentwässerung, sonstige verkehrstechnische Nebenanlagen	25.000,00	EUR
Öffentliche Fläche für Natur u. Landschaft „B“ ca.	85.000,00	EUR
Öffentliche Fläche für Natur u. Landschaft „C“ ca.	10.000,00	EUR
Öffentliche Fläche für Natur u. Landschaft „D“ und Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenwasserrückhaltebecken“ ca.	175.000,00	EUR
Öffentliche Fläche für Natur u. Landschaft „E“ ca.	9.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	225.000,00	EUR
Trinkwasserversorgung ca.	40.000,00	EUR
insgesamt:	1.151.000,00	EUR

Zur Finanzierung der Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Der Gemeindeanteil wird dabei aus Mitteln des Finanzhaushaltes finanziert. Sofern die Stadt Grundeigentümerin der Flächen ist, behält sie sich vor, die Kosten der Erschließung in den Grundstückspreis einzurechnen. Ferner behält sich die Stadt 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 Stadt entstehen hierfür keine Kosten.

Außerhalb des Plangebietes sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können derzeit noch nicht beziffert werden.

4.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

5 Vermerk Veröffentlichung im Internet

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

Bersenbrück, den

.....
Bürgermeister