

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29 A „BERGMANN'S GARTEN - ERWEITERUNG“ DER GEMEINDE GEHRDE LANDKREIS OSNABRÜCK

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

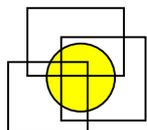
VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE POTENZIALANALYSE (BIO-CONSULT, 04.03.2024)
IST ANLAGE DER BEGRÜNDUNG

[EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG
\(VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB\)](#)

BEARBEITET DURCH:

STAND: 23.05.2024



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

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

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

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

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsanlass3
2	Planungsrechtliche Hinweise3
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte4
4	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen5
5	Plangebiet „Bergmanns Garten - Erweiterung“6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes6
5.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben8
5.2.1	Fachgesetze8
5.2.2	Fachplanungen9
5.3	Bestand12
5.4	Standortbegründung und Planungsabsicht12
5.4.1	Art der baulichen Nutzung12
5.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche12
5.4.3	Verkehr, sonstige Flächenausweisungen13
5.5	Klimaschutz und Klimaanpassung13
5.6	Umweltbelange16
5.6.1	Umweltauswirkungsbewertung16
5.6.2	Zusammenfassende Bestandsbeurteilung16
5.6.3	Verkehrslärm18
5.6.4	Umgang mit Altlasten18
5.6.5	Sonstige Immissionen18
5.6.6	Artenschutz18
5.6.7	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung19
5.6.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen24
5.6.9	Ausgleichsmaßnahmen27
5.6.10	Abwägung der Umweltbelange27
5.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen28
5.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen28
5.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)29
5.8	Ver- und Entsorgung31
5.9	Brandschutz31
5.10	Belange des Denkmalschutzes31
5.11	Flächenbilanz32
5.12	Erschließungskosten und Finanzierung32
5.13	Bodenordnung32
6	Vermerk Veröffentlichung im Internet32

1 Planungsanlass

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Gehrde z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Gemeinde folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial vorliegend als Gemeinbedarfsfläche insbesondere für die Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte genutzt werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

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

2 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Daraus wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 29a gegeben ist.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im bebauten Siedlungskörper der Gemeinde Gehrde, innerhalb von zwei rechtswirksamen B-Plänen, sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

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

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

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

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung in die vorliegende Begründung integriert.

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 29a verlieren die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 18 „Am Möllwiesenbach - Erweiterung“ und Nr. 29 „Bergmanns Garten“ in den Bereichen, in denen sie vom Bebauungsplan Nr. 29a überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Gesonderte Aufhebungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 18 u. Nr. 29 sind nicht geplant und auch nicht erforderlich.

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. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen.

4 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Grundlegendes Ziel ist es, die Gemeinde Gehrde als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zu gestalten.

Dementsprechend basiert auch die vorliegende Bauleitplanung auf folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- 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 Gemeinde Gehrde als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordnen flächen- und raumfunktional gegliedert.

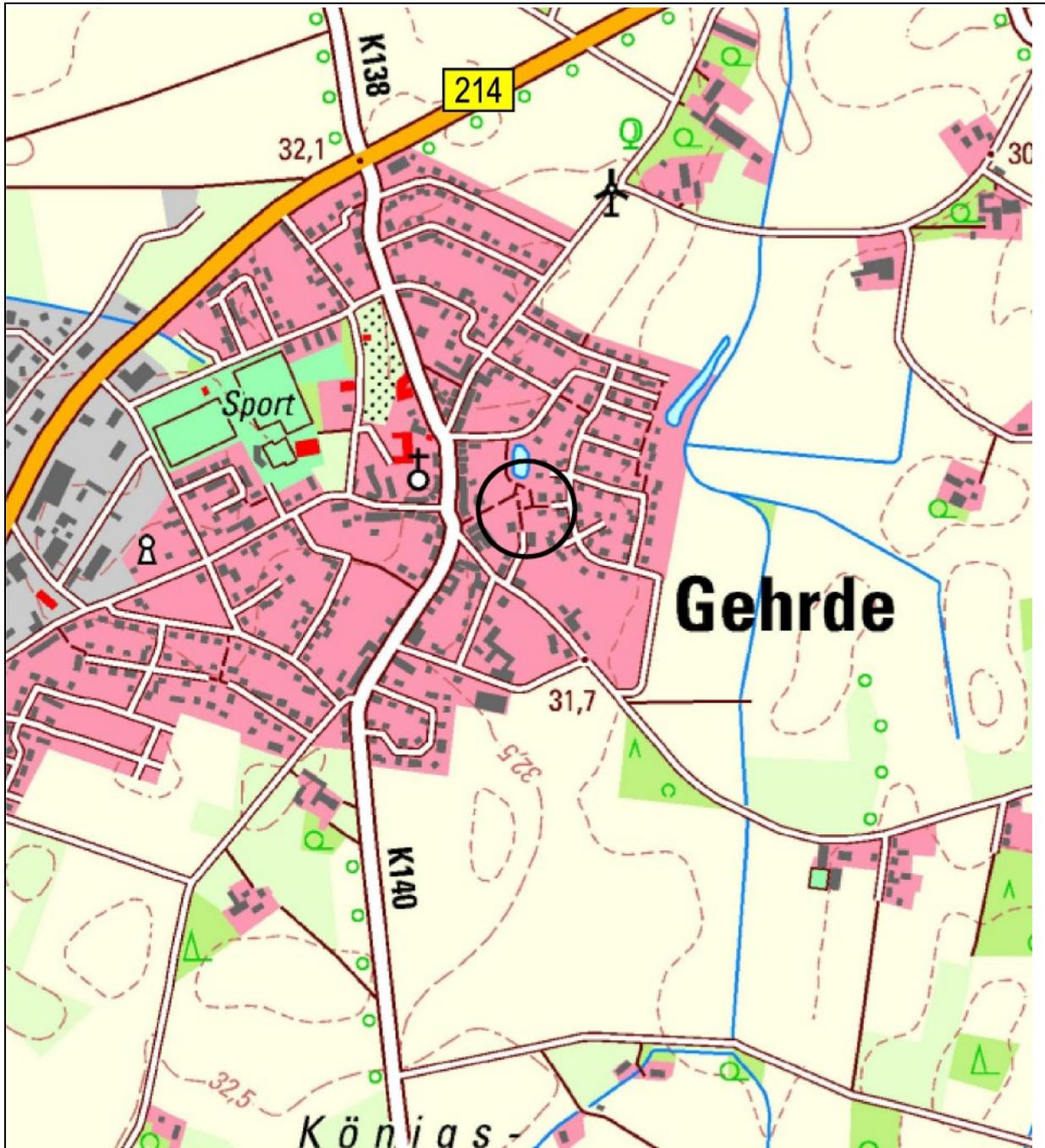
Allgemein wird eine insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzung angestrebt. Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

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

5 Plangebiet „Bergmanns Garten - Erweiterung“

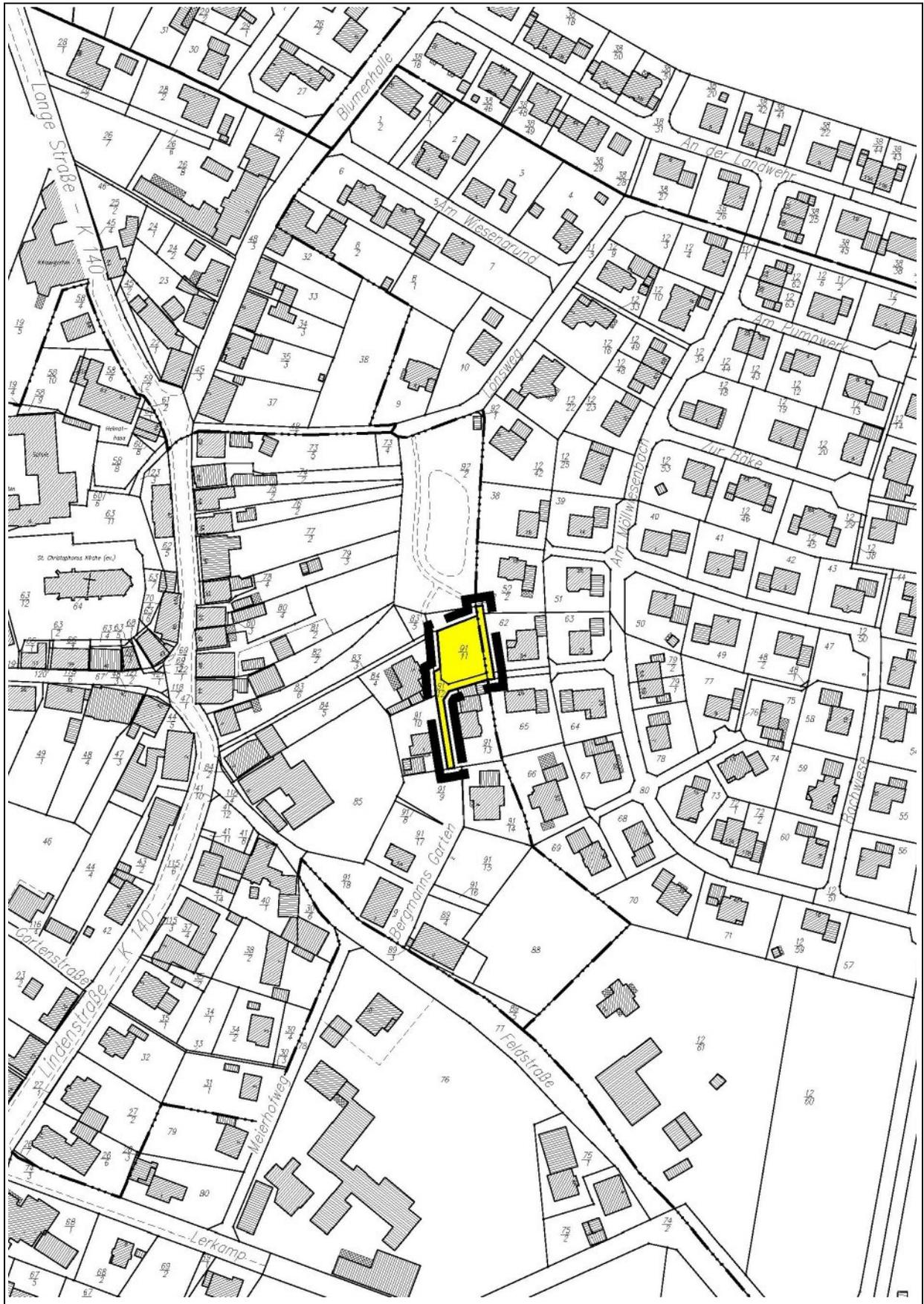
5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 781 m² große Plangebiet liegt im Ortskern Gehrdes, östlich der Lange Straße (K 140) westlich der Straße „Am Möllwiesenbach“ und nördlich der „Feldstraße“; unmittelbar südlich grenzt die Straße „Bergmanns Garten“ an das Plangebiet.



0 100 200 300 400 500 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000



0 25 50 75 100 1250 m

Original: ALKIS, LGLN

5.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Die vorliegende Bauleitplanung ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für die 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.

Dabei sind sowohl die Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen, als auch zu prüfen, in welchem Umfang die Planungen Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde.

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 der nächstliegenden FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Durch den B-Plan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß UVPG oder NUVPG unterliegen. Demnach sind im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da zudem eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - die geplanten Nutzungsänderungen und Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung in die vorliegende Begründung integriert.

Hinweise zum besonderen Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. In § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt. Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (ASP 1) erstellt (Bio-Consult 2024). Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallgefahren

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

Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück liegen in einem Abstand von rund 150 m westlich und südwestlich des Plangebiets zwei Altstandorte (Lange Straße 38 und Lindenstraße 3). Die Altstandorte selber sowie auch Bereiche zwischen den Altstandorten und dem Plangebiet sind bereits bebaut. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine

Gefährdungen für das Plangebiet zu erwarten. Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor.

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

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und von sonstigen Hochwassergefahrengebieten. In einem Abstand von ca. 65 m östlich verläuft das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) „Möllwiesenbach“ über bebaute Siedlungsbereiche. Der Möllwiesenbach selbst verläuft jedoch ca. 240 m östlich des Plangebietes. Mit erheblichen Hochwassergefahren ist daher nicht zu rechnen.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des denkmalgeschützten Ortskerns Gehrde (Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG, Lange Str. 30, 32, 34-54, 56, 58, 60 u. 62, Feldstr. 1, 3 u. 5, Lindenstr. 2, Blumenhalle 2). Bauliche Maßnahmen im Umfeld dieser Baudenkmale unterliegen den Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzes und sind ggf. nach § 8 und 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Denkmalbehörde beim Landkreis Osnabrück ist daher rechtzeitig vor Beginn baulicher Maßnahmen zu beteiligen.

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

5.2.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

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

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

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

(...)

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

(...)

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:

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

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

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

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisiko- gebieten (HQ100 und HQextrem gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und von sonstigen Hochwassergefahrengebieten. In einem Abstand von ca. 65 m östlich verläuft das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) „Möllwiesenbach“ über bebauten Siedlungsbereichen. Der Möllwiesenbach selbst verläuft jedoch ca. 240 m östlich des Plangebietes. Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
2. Mit der vorliegenden Planung (Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4) werden im Vergleich zur den bislang zulässigen Nutzungen (Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“, Fußweg) keine erheblichen neuen Bodenversiegelungen vorbereitet. Das anfallende Oberflächenwasser soll weiterhin schadlos über die bestehende Regenwasserkanalisation des Wasserverbandes Bersenbrück abgeleitet werden. Zusätzliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen werden nicht erforderlich. Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
3. Die vorliegende Änderung des B-Plans bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenneuersiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik.

Fazit:

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

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

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

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der aktuellen Fassung des LROPs (2022) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Nach dem noch in Aufstellung befindlichen neuen RROP (Stand Mai 2024) liegt das Plangebiet in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich ohne konkrete Funktionszuweisungen. Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung insgesamt nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (2023) nennt in Karte 5a „Zielkonzept“ als Leitziel für das Plangebiet die „Umweltorientierte Innenentwicklung“. Ferner wird der Änderungsbereich der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet. Die sonstigen Karten des LRP enthalten keine relevanten Aussagen zum Plangebiet.

Landschaftsplan (LP)

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

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im rechtskräftigen FNP der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet überwiegend als Grünfläche, tlw. als Verkehrsfläche dargestellt. Damit wird der vorliegende B-Plan nur teilweise aus dem geltenden FNP entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, aufgestellt oder geändert werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die Gemeinde Gehrde wird die Samtgemeinde Bersenbrück darum bitten, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ferner überlagert das Plangebiet tlw. den rechtswirksamen B-Plan Nr. 29 „Bergmanns Garten“ und kleinflächig auch den rechtswirksamen B-Plan Nr. 18 „Am Möllwiesenbach - Erweiterung“.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 29 „Bergmanns Garten“

Im B-Plan Nr. 29 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen, ansonsten als Verkehrsfläche. Im B-Plan Nr. 18 ist der Ostrand des Plangebietes als Fußweg ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 29a verlieren die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 18 „Am Möllwiesenbach - Erweiterung“ und Nr. 29 „Bergmanns Garten“ in den Bereichen, in denen sie vom Bebauungsplan Nr. 29a überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Gesonderte Aufhebungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 18 u. Nr. 29 sind nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Sonstige Fachplanungen

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

5.3 Bestand

Das Plangebiet wird bislang überwiegend als „verwilderte“, gehölzreiche Grünfläche genutzt und ist tlw. durch Wege und sonstige Baulichkeiten tlw. versiegelt. Die umliegenden Flächen sind weitgehend bebaut, nördlich liegt eine öffentliche Grünfläche mit künstlich angelegtem sogenannten Dorfteich, der als Regenwasserrückhaltebecken (RRB) fungiert.

5.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Für das vorliegende Plangebiet sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Das Areal liegt im Ortskern der Gemeinde und eignet sich hervorragend für die von Seiten der Raumordnung und des BauGB erwünschte städtebauliche Innenentwicklung.
- Das Areal liegt in einer sehr guten Zeit-Wege-Distanz zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“).
- Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Neue öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.
- Mit der geplanten Innenentwicklung können dringend benötigte Baugrundstücke für weitere Wohnnutzungen bereitgestellt werden.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Erhebliche negative Auswirkungen (z.B. Verkehrslärm) lassen sich durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß verringern.
- Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit einem Vollgeschoss (I) in einer abweichenden Bauweise (a25 = offene Bauweise mit Begrenzung der Baukörperlänge auf 25 m) und mit maximal 2 Wohnungen je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte. Die

Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen markiert. Darüber hinaus werden für das Plangebiet planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen in Textform getroffen (siehe Kapitel 5.7).

5.4.3 Verkehr, sonstige Flächenausweisungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin von den hinreichend dimensionierten bestehenden Gemeindestraßen und Wegen aus. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Es erfolgt lediglich eine Umwidmung von bislang Fuß- und Radweg (B-Plan Nr. 29) in Straßenverkehrsfläche. Der bislang im überplanten B-Plan Nr. 18 vorgesehene Fußweg wird überwiegend dem WA zugeschlagen, lediglich im Norden wird eine kleine Restfläche als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen.

Da im Plangebiet lediglich eine geringfügige Nachverdichtung möglich ist, ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen planbedingten zusätzlichen Verkehrsbewegungen kommen wird.

Bei künftigen Bauvorhaben sind entsprechend der geplanten Nutzungen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Vorgaben der NBauO die erforderlichen Stellplätze einzurichten. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplatzflächen ergibt sich nicht.

Mülltonnen müssen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen gestellt werden.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen viel Bewegung gekommen. Der aktuelle Welt-Klimaschutzbericht (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC) 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.“⁴

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:

⁴ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

Anpflanzen von Einzelbäumen (Festsetzung):

Innerhalb der Privatgrundstücke sollen Bäume gepflanzt und bestehende markante Einzelbäume erhalten werden. Im Vergleich zu einer Bebauung ergeben sich hierdurch u.a. positive Auswirkungen auf das Kleinklima (u.a. Kühlungsfunktion, Schattenspende, Frischluftkorridore) und damit ein Beitrag zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Arten entsprechend der Listen in Kapitel 6.5.8 zu verwenden.

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.

Die Gemeinde steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung auch im Bereich des Wohn- und Gewerbebaus grundsätzlich positiv gegenüber. In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard. 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 [...]“.⁵

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:

⁵ 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.*⁶

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung möglichst nicht entgegenstehen. Die getroffenen Festsetzungen lassen eine hinreichend effiziente Nutzung der Solarenergie zu. Eine solarenergetisch sinnvollen Dachausrichtung nach Süden, Osten oder Westen ist möglich. 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 standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Diese spenden im Sommer Schatten (Kühlungsfunktion), verlieren jedoch im Herbst ihr Laub und lassen dadurch in der Heizperiode wieder hinreichend Sonnenlicht zur Erwärmung von Gebäuden durch.

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

So wäre bei Gebäuden mit Südausrichtung der Dachfläche sowie mit der vorliegend zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m (H) ein Mindestabstand (A) zum nächsten Gebäude von 26,60 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 auch solarenergetisch passende Dachneigungen vorgeschrieben. 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.

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

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 32a NBauO ab dem 01.01.2025 bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Gleiches gilt

⁶ vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

seit dem 01.01.2023 für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude und seit dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude.

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

5.6 Umweltbelange

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

Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen und Beurteilungen zu den Umweltschutzgütern sollen dementsprechend als Abwägungsgrundlage dienen.

5.6.1 Umweltauswirkungsbewertung

Mit der nachfolgenden Umweltauswirkungsbewertung erfolgt eine überschlägige tabellarische Bewertung der planbedingten Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB).

5.6.2 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

Schutzgut / Bestand	Empfindlichkeit
<p>Mensch</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet liegt zentral in der engeren Ortslage Gehrdes und die umliegenden Flächen sind weitgehend bebaut, lediglich nördlich liegt eine öffentliche Grünfläche mit künstlich angelegtem sogenannten Dorfteich, der als Regenwasserrückhaltebecken (RRB) fungiert. Aufgrund des Schutzanspruchs der Wohnnutzung wird die Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen als empfindlich eingestuft. <p>Als bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet liegt in einem störungsarmen Gebiet, dennoch verursachen die umliegenden Gemeindestraßen und die 100 m westlich verlaufende K 140 (Lindenstraße und Lange Straße) Verkehrslärm. Die durch den Straßenverkehr zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch aufgrund des weiten Abstands zum Plangebiet als gering einzustufen. ○ In einem Abstand von rund 150 m liegen gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück westlich und südwestlich des Plangebiets zwei Altstandorte (Lange Straße 38 und Lindenstraße 3). Die Altstandorte selber sowie auch Bereiche zwischen den Altstandorten und dem Plangebiet sind bereits bebaut. 	<p>••</p>
<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ In der Bodenkarte 1:50.000 des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS Kartenserver) ist für das Plangebiet und seine Umgebung ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol als Bodentyp angegeben. Vorherrschende Bodenarten sind demnach Fein- und Mittelsande. <p>Die Umgebung des Plangebietes ist jedoch bereits weitgehend bebaut und auch ansonsten sehr stark überformt. Auch innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der geringen Größe und der umliegenden Bebauung vermutlich bereits umfangreiche Bodenveränderungen durchgeführt worden (z. B. Bodenauftrag, Bodenabtrag, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Durch die teilweise bereits vorhandenen Versiegelungen und die gärtnerischen Nutzungen sind die Böden bereits erheblich überformt und vorbelastet. 	<p>• / •• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)</p>

Fläche <ul style="list-style-type: none"> ○ Es handelt sich um teilweise versiegelte Flächen der engeren Ortslage sowie um eine „verwilderte“, gehölzreiche öffentliche Grünfläche. ○ Hinsichtlich ihrer derzeitigen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung kommt der Fläche eine insgesamt eher geringe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes und seines Umfeldes zeigt die Fläche zudem eine sehr hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Nutzung. 	•
Wasser <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, es ist zudem nur ein geringer Grundwassereinfluss vorhanden. ○ Rund 20 m nördlich liegt der künstlich angelegte Dorfteich, der als RRB fungiert. ○ Gemäß der digitalen Bodenkarte 1:50.000 des NIBIS Kartenservers liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei rund 1,1 m unter Geländeoberfläche (GOF), der mittlere Grundwassertiefstand bei 1,85 m unter GOF. 	•
Luft und Klima <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Plangebiet und der Umgebung handelt es sich um das Klimatop einer gehölzreichen Grünfläche innerhalb einer ansonsten locker bebauten Ortslage im ländlichen Raum mit großem Garten- und Grünflächenanteil. Es besteht eine insgesamt geringe Vorbelastung der Luft- und Klimasituation. Eine besondere lokalklimatische Funktion des Plangebietes ist nicht zu erkennen. Die Bedeutung für die Lufthygiene von Siedlungsbereichen ist durchschnittlich. 	•
Pflanzen und Tiere <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind erheblich vorbelastet, dennoch nutzen verschiedene Tierarten das Plangebiet als Lebensraum oder Nahrungshabitat. Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (ASP 1) in Auftrag gegeben. In der ASP 1 (Bio-Consult 2024) werden zwei erforderliche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt. Zum einen wird eine Bauzeitenregelung erforderlich zum Schutz von insbesondere Vögeln und Amphibien. Die Baufeldeinrichtung und -räumung soll dabei außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Geeignet für die Baufelldräumung wäre demnach ein Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. Für Amphibien gilt es eine Anwanderung in das Plangebiet durch einen eingegrabenen Amphibienschutzzaun vorab zu verhindern. Dieser Zaun ist von Anfang Mai bis Ende Februar bzw. bis zum Abschluss der Baufelldräumung funktionsgerecht aufzustellen. ○ An Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind bei Vögeln im Wesentlichen nur Gebüschbrüter zu erwarten. Für Fledermäuse sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. ○ Beim derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet eine insgesamt durchschnittliche faunistische Bedeutung. <u>Artenschutzrechtliche Konflikte können insbesondere durch die obige Bauzeitenregelung und die Errichtung des Amphibienschutzzaunes voraussichtlich gut vermieden werden.</u> Da der Artenschutz auch im Rahmen konkreter Abriss- und Baumaßnahmen greift, sind ggf. auch außerhalb der Baufelldräumung Kontrollen zu etwaigen Vorkommen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Amphibien und Fledermäusen durchzuführen. Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit überwiegend als durchschnittlich anzusetzen, bei den vorhandenen Wegen ist sie sehr gering. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Stadt derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig. 	• / ••
Biologische Vielfalt <ul style="list-style-type: none"> ○ Bezüglich der biologischen Vielfalt ist das Plangebiet aufgrund der sehr geringen Größe und der Lage innerhalb bebauter Bereiche als wenig empfindlich einzustufen. Neben bebauten und damit unempfindlichen Bereichen kommen mit dem nahegelegenen Dorfteich und sonstigen strukturreichen öffentlichen Grünflächen auch größere unbebaute Freiflächen in der Umgebung vor. Die Gärten und Grünanlagen sind hinsichtlich der biologischen Vielfalt aber insgesamt als meist weniger empfindlich einzustufen. Die anderen Lebensräume im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld besitzen ebenfalls eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut. 	• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)
Landschaft <ul style="list-style-type: none"> ○ Die durch die vorliegende Planung tlw. überplanten innerörtlichen Grünflächen, insbesondere der nahegelegene Dorfteich sowie alte Gärten und Grünanlagen, sind als positive gliedernde und belebende Landschaftsstrukturen einzustufen. Das Plangebiet und seine Umgebung sind hinsichtlich des Landschaftsbildes jedoch stark baulich vorgeprägt und als vorbelastet zu beurteilen. Es ist eher von einem Ortsbild, als von einem Landschaftsbild zu sprechen. Insgesamt ist aber für diesen Teil der Gemeinde Gehrde ein schönes und regional typisches Orts- und Landschaftsbild anzu- 	•/••

setzen.	
Kultur- und Sachgüter	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich zudem verschiedene unterirdische Versorgungsleitungen. ○ Baudenkmäler sind nicht direkt von der Planung betroffen. ○ Der rund 100 m westlich liegende Ortskern von Gehrde im Bereich der Lindenstraße, Lange Straße und Feldstraße ist allerdings als Baudenkmal „Ensemble Ortskern Gehrde“ geschützt, für das u. a. auch ein Umgebungsschutz (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG) besteht. Für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen können, ist vorher bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen. ○ Archäologische Fundstellen sind bislang innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. 	●/●●
Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Es ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch kumulierende Planungen und Vorhaben, auch unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme, in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen. ○ Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich. Es liegen keine Hinweise vor zu Vorhaben benachbarter oder sonstiger nahegelegener Plangebiete, die erhebliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben oder die im Rahmen der Betrachtung von Wechselwirkungen näher zu untersuchen wären. 	●

Bewertung: ●●● sehr empfindlich/ ●● empfindlich/ ● wenig empfindlich/ - unempfindlich

5.6.3 Verkehrslärm

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld (Lärm und sonstige Immissionen) von Bedeutung. Lärmbelastungen bestehen in erster Linie durch die bestehenden Straße im näheren Umfeld. Der Verkehr auf den umliegenden Gemeindestraßen und auf der 100 m westlich verlaufende K 140 (Lindenstraße und Lange Straße) verursacht Lärm. Die durch den Straßenverkehr zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch aufgrund der weiten Abstände zu den Straßen sowie der schalldämmenden Wirkung bestehender Gebäude innerhalb des Plangebietes als wenig erheblich einzustufen.

5.6.4 Umgang mit Altlasten

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen verschiedene Altstandorte des Altlastenkatasters des Landkreises Osnabrück. Die Flächen sind bereits bebaut. Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.

5.6.5 Sonstige Immissionen

Mit erheblichen Auswirkungen durch sonstige Immissionen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

5.6.6 Artenschutz

Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind zwar erheblich vorbelastet, dennoch nutzen zum Beispiel verschiedene Vogelarten das Plangebiet als Lebensraum. Die bereits versiegelten Flächen sind hinsichtlich der Bedeutung für das Schutzgut Flora und Fauna als unempfindlich einzustufen. Die überplanten Grünflächen und Gartenbereiche sind

überwiegend weniger empfindlich, ältere Gehölzbestände sind jedoch überwiegend als empfindlich einzustufen. Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist heterogen, aber insgesamt als weniger empfindlich einzustufen. Versiegelte Bereiche sind als unempfindlich einzustufen.

Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (ASP 1) in Auftrag gegeben. In dem Gutachten (Bio-Consult 2024) werden zwei erforderliche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt. Zum einen wird eine Bauzeitenregelung erforderlich zum Schutz von insbesondere Vögeln. Die Baufeldreinigung und -räumung sollen dabei außerhalb der Brutzeit erfolgen. Geeignet für die Baufeldräumung wäre demnach ein Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.

Für Amphibien gilt es eine Anwanderung in das Plangebiet durch einen eingegrabenen Amphibienschutzzaun vorab zu verhindern. Dieser Zaun ist Anfang Mai aufzustellen und bis Ende Februar bzw. bis zum Abschluss der Baufeldräumung funktionsgerecht aufrecht zu erhalten.

An Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind bei Vögeln im Wesentlichen Gebüschbrüter zu erwarten. Für Fledermäuse sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Beim derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet eine insgesamt mittlere bis geringe faunistische Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Konflikte können u.a. durch die obige Bauzeitenregelung und die Errichtung des Amphibienschutzzaunes voraussichtlich gut vermieden werden.

Da der Artenschutz auch im Rahmen konkreter Abriss- und Baumaßnahmen greift, sind ggf. Kontrollen zu etwaigen Vorkommen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Amphibien und Fledermäusen durchzuführen.

Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit überwiegend ebenfalls als gering anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Gemeinde derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig. Die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist Anlage der Begründung.

5.6.7 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Nachfolgend werden schutzgutspezifisch die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen. Zudem werden Hinweise gegeben zu weitergehendem Handlungs- oder Abwägungsbedarf (z. B. Maßnahmen der Umweltüberwachung, des Monitorings etc.).

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baulärm 	<ul style="list-style-type: none"> • 	Im Zuge von Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermitt-	nicht erforderlich

			lung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Auswirkungen durch Verkehrslärm	•	Die durch den Straßenverkehr zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch aufgrund der weiten Abstände zu den Straßen sowie der schalldämmenden Wirkung bestehender Gebäude innerhalb des Plangebietes als wenig erheblich einzustufen.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch Altlasten	(••)	Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Die Einstufung als „erheblich“ erfolgt daher vorbeugend. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, Abteilung Abfall und Boden vorbehalten.	Bewertung durch den Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück.
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 30 % und gleichzeitig Bindung der Überschreitung an „ökologische“ Bauweisen. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	-		entfällt
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	(••)	Begrenzte Nachverdichtung im Ortskern; Schutz von ökologisch hochwertigeren Flächen im Außenbereich. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich

	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebauliche Nachverdichtung zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen 	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser oder den Vorfluter 	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschieführung 	•	Keine erheblichen Auswirkungen: Das Plangebiet ist bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Mit einer erheblichen planbedingten Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ist insgesamt nicht zu rechnen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hochwassergefahren 	•	Keine erheblichen Auswirkungen: Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ ₁₀₀ 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. Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen (höhere Gewalt) zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Um Gebäude 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 angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren.	nicht erforderlich

Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung ○ Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 	•	<p>Keine erheblichen Auswirkungen: Das Plangebiet und seine Umgebung sind bereits teilweise bebaut / versiegelt. Das lokale Kleinklima wird nicht erheblich belastet. Ferner werden im B-Plan Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz festgesetzt, beispielsweise Pflanzgebote.</p> <p>Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere 	••	<p>Eine bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche soll mit einem Wohnhaus bebaut werden. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Diese sind aber nur von geringer Intensität. Die bestehenden Grünanlagen sind heterogen ausgeprägt und besitzen nur durchschnittliche Lebensraumpotenziale für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen 	••	<p>Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten 	••	<p>Aufnahme von Festsetzungen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierarten (artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung und Schutzzaun für Amphibien für die Phase der Baufeldräumung). Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitergehende Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind, ob artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.</p>	Für Amphibien gilt es eine Anwendung in das Plangebiet durch einen eingegrabenen Amphibienschutzzaun vorab zu verhindern. Dieser Zaun ist von Anfang Mai bis Ende Februar bzw. Abschluss der Baufeldräumung funktionsgerecht aufzustellen.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten 	••	wie vorstehend	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verschiebung des Artenspektrums 	••	wie vorstehend	nicht erforderlich

	durch geänderte Nutzung			
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	wie vorstehend	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•	Festsetzung von Pflanzbindungen für die Baugrundstücke. Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	•	nicht erforderlich	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•	s.o.	nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potenzielle Beeinträchtigung bestehender Baudenkmale	•/••	Das Baudenkmal „Ensemble Ortskern Gehrde“ ist ausreichend vom Plangebiet entfernt. Zudem erfolgt lediglich der Bau eines ortsüblichen Einfamilienhauses mit strengen baugestalterischen Vorgaben durch den B-Plan. Für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen können, ist vorher bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen. Dies gilt grundsätzlich auch für nach den planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zulässige Gebäude und sonstige bauliche Anlagen. Entsprechende Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.	nicht erforderlich

	○ potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	○ potenzielle Beeinträchtigung von Versorgungsleitungen	•	In den Planunterlagen wird darauf hingewiesen, dass auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase		-	
Wechselwirkungen, kumulative Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

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

5.6.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da die bisherige öffentliche Grünfläche umgewandelt wird in ein allgemeines Wohngebiet und bisherige Fuß- und Radwege umgewandelt werden zu Straßenverkehrsflächen, ergeben sich Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

In den B-Plan wurden Festsetzungen aufgenommen, die u. a. die planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter vermeiden oder minimieren sollen. Diese Festsetzungen dienen u. a. dem Arten- und Klimaschutz und fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes.

Schutzgut Boden:

Die zulässige Versiegelung des Bodens wird dabei unter anderem vermindert durch die Beschränkung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 30 %. Diese Überschreitung wird zudem von ökologischen Vorgaben abhängig gemacht. Stellplätze und Zufahrten sind dann wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder durch die Verwendung von Schotterrasen.

Schutzgut Landschaftsbild und Naturhaushalt:

Es erfolgt im B-Plan zudem eine Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen.

Die nachfolgenden Artenlisten geben eine Auswahl geeigneter Gehölzarten und -sorten für die festgesetzten Anpflanzungen vor. Sie orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im Wesentlichen die standortgerechten heimischen Gehölzarten sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten und Sorten, wobei sich diese Auswahl insbesondere auch an den derzeitigen Erkenntnissen zur Toleranz der Arten und Sorten auf die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels orientiert. In der Regel sollten in Gärten und Grünflächen grundsätzlich nach wie vor vorzugsweise standortheimische Gehölze verwendet werden, u. a. da an diese Arten auch die überwiegende Zahl der heimischen Tierarten und Pilze etc. angewiesen sind.

Standortheimische Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen. Dabei sollten alte, robuste, regionale Obstsorten bevorzugt verwendet werden.

<i>Prunus avium</i>	- Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	- Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Prunus domestica</i>	- Pflaume	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Malus domestica</i>	- Apfel		

Neben den vorzugsweise zu verwendenden standortheimischen Gehölzen der obigen Listen können auch weitere, insbesondere stadtklimafeste bzw. an die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels angepasste, klimaresiliente Gehölzarten verwendet werden. Für Anpflanzungen im Übergang in die freie Landschaft sollten jedoch nach wie vor vorzugsweise die heimischen Arten verwendet werden.

Uneingeschränkt für den Straßenseitenraum geeignete stadtklimafeste Bäume - Arten und besonders geeignete Zuchtsorten (Auswahl aus GALK-Straßenbaumliste vom 23.06.2021)

Botanischer Name / Sorte:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Fraxinus ornus</i> „Rotterdam“	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel

<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata Koster“	Pyramiden-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Bessoninana“	Kegel-Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Nyirsegi“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Sandraidiga“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Semperflorens“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Umbraculifera“	Kugel-Robinie
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“	Oxelbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i> „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Brabanter Silberlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Euchlora“	Krimlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiserlinde
<i>Tilia x flavescens</i> „Glenleven“	Kegellinde
<i>Ulmus x hollandica</i> „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Sonstige, für Gärten und Grünflächen geeignete, stadtklimafeste bzw. klimaresiliente Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn	<i>Amelanchier lamarkii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum	<i>Buddleja alternifolia</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Celtis australis</i>	Europ. Zürgelbaum	<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Eleagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Crataegus carrierei</i>	Apfelforn	<i>Euonymus alatus</i>	Korkflügelstrauch
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahndorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer		
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		

Artenschutz:

Beim derzeitigen Stand der Planung sind keine erheblichen oder unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Ein besonderer Untersuchungsbedarf im Zuge der Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens ist derzeit nicht ersichtlich.

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen, die eine insekten- bzw. fledermausfreundliche Straßenbeleuchtung und eine tierfreundliche Bauzeitenregelung (Zeitfenster für die Baufeldfreimachung zum Schutz von insbesondere Amphibien und Vögeln sowie Errichtung eines Amphibienschutzzaunes vor Beginn der Baufeldräumung) vorsehen.

Zum Schutz von Amphibien ist eine Anwanderung dieser Arten in das Plangebiet vor Beginn der Baufeldräumung durch einen fachgerecht aufgestellten und eingegrabenen Amphibienschutzzaun zu vermeiden. Dieser Zaun ist ab Anfang Mai aufzustellen und bis Ende Februar bzw. bis zum Abschluss der Baufeldräumung funktionsgerecht aufrecht zu erhalten.

Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bereiche / Strukturen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Lebens- oder Brutstätten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden,

wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei Inanspruchnahme von Altholzbeständen, insbesondere Horst- und Höhlenbäumen (inkl. Bäumen mit Krähenestern) sowie bei Abriss von Gebäuden sind jedoch ggf. entsprechende Untersuchungen auf etwaige Vogel- oder Fledermausvorkommen von den Bauherren durchzuführen.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

5.6.9 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

5.6.10 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Gehrde ist auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter davon überzeugt, dass die vorliegende Planung zur Erhaltung und behutsamen Fortentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort sinnvoll und erforderlich ist.

In diesem Sinne sind die ermittelten erheblichen Auswirkungen auf einige Umweltbelange nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflge 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 Erhaltung und Fortentwicklung von Ortsteilen sowie die Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und Bedürfnissen der Wirtschaft - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - hier Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflge - entschieden. Dabei wird diesen „zurückgestellten“ Belangen unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes angemessen Rechnung getragen.

Insgesamt ist mit einem zusätzlichen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu rechnen. Im vorliegenden Fall - B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - wären entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen ohnehin nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Vorrangige Umweltbelange stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

5.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan 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.

5.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Mit diesen Festsetzungen wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Alle der 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 Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Zu 2.1) Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf 0,50 m über Oberkante Mitte der nächstliegenden erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und das damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Zu 2.2 u. 2.3) Durch die Festsetzung der Traufenhöhe auf maximal 3,75 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut sowie der Firsthöhe auf maximal 9,50 über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden sollen ein ortstypisches Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 2.4) Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde durch die Möglichkeit zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss gefördert. Durch diese Festsetzung wird der grundsätzlich beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden müssen.

Zu 2.5) Um einer unerwünschten Expansion der Gebäude entgegenzuwirken, müssen Aufenthaltsräume auch von anderen Geschossen, die kein Vollgeschoss sind, einschließlich ihrer Treppenträume und Umfassungswände ganz auf die vorgegebene Geschossflächenzahl angerechnet werden.

Zu 2.6) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 40% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 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 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, Carports und Nebenanlagen oftmals bei Betrieb (z. B. Öffnen der Garagentore, Rückwärtsstoßen, Be- und Entladen etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, werden diese in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ganz ausgeschlossen.

Ansonsten soll zwischen der Einfahrtsseite von Garagen und Carports und der erschließenden Straße ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Zu 5.1) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Stadt auch die besonderen Belange des in Jahrzehnten gewachsenen Ortsbildes und seiner typischen prägenden Siedlungsstruktur. Um hier möglichst harmonische Ausgewogenheit zwischen dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Ortsteils zu erhalten und dennoch angemessene Fortentwicklungen zu ermöglichen wird die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden vorgegeben. Hierdurch wird die Siedlungsstruktur bewahrt und der planbedingte Mehrverkehr begrenzt.

Zu 5.2) Die Festsetzung, dass Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt ebenfalls die Zahl der Wohnungen einschränken und damit die Wohndichte angemessen begrenzen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass Wohngebäude nicht aus rein 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 u. 6.2) Diese Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild wird gefördert und durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden. Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste in Kapitel 5.68 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.

Zu 7.1 u. 7.2) Diese Festsetzungen dienen dem Natur- und Artenschutz. Durch die Festsetzungen werden erhebliche Auswirkungen auf Vögel, Amphibien, Fledermäuse, Insekten und sonstige geschützte Tierarten vermieden.

5.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad zugelassen. Diese Dachformen entsprechen den typischen Dachformen der Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Gemeindegebiet. Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“ der Gemeinde. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die

baugestalterische Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks unerlässlich.

Darüber hinaus ist es vorgeschrieben, dass nur bei Garagen und Nebengebäuden ein Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 3 Grad zugelassen werden darf. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter dieser Gebäude herausgestellt werden. Da auch hier in der unmittelbaren Nachbarschaft und im gesamten Gemeindegebiet Garagen und Nebengebäude z.T. mit Flachdächern errichtet worden sind, ist diese Zulässigkeit auch in diesem vorliegenden Plangebiet berechtigt. Mit der zulässigen Flachdachneigung von max. 3 Grad wird das gestalterische Ziel der Gemeinde Gehrde gesichert. Gleichzeitig ist auch weiterhin eine fachgerechte Flachdachkonstruktion möglich, da durch die zulässige Dachneigung z.B. der konstruktive Regenwasserabfluss (Dachentwässerung) erreicht werden kann.

Zu 2) Die Gemeinde Gehrde blickt auf eine mehr als 1000 Jährige Geschichte zurück. Das heutige Erscheinungsbild des alten Ortskerns mit seinen Straßen sowie den wichtigsten Gebäudestandorten entwickelte sich Mitte des 13 Jahrhunderts mit dem Bau der Gehrder Kirche 1247 als Wehrkirche. Im Umkreis der Kirche entstanden auch die sogenannten Spiker. Diese meist eng aneinander gebauten zweigeschossigen Steinbauten dienten in Kriegs- und Fehdezeiten als schützende Unterkunft und zu den übrigen Zeiten als Getreidespeicher.

Der Ort hat an seinen beiden alten Hauptstraßen noch einige Ackerbürgerhäuser - teils traufenständig, aber überwiegend giebelständig - aus dem 18. und dem frühen 19. Jahrhundert erhalten können. Somit ist dem Ortsbild im Bereich der Denkmalpflege ein besonders hoher Stellenwert einzuräumen. Verstärkt wird dieser Eindruck noch durch den Dorfbrunnen und den alten Baumbestand.

Besonders durch den frühen Bau der Umgehungsstraße im Zuge der B 214 in den Jahren 1953 und 1954 konnte der historisch-urbane Charakter des Kirchdorfes bis in die heutige Zeit erhalten werden. Die guten Ergebnisse Gehrdes im Rahmen von Dorfwettbewerben sprechen für sich.

Nach den bisherigen Erfahrungen ist festzustellen, dass die bauliche Gestaltung neuer Haupt- und Nebengebäude überwiegend mit dem historischen Ortsbild Gehrdes harmonisiert. Dies liegt teilweise an bestehenden denkmalrechtlichen Bestimmungen und entsprechenden Festsetzungen in Bebauungsplänen, überwiegend aber an der breiten Akzeptanz bei den Gehrder Bürgern.

Lediglich hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen in Vorgartenbereichen ergeben sich in jüngster Zeit zunehmend mit dem historischen Ortsbild unverträgliche Gestaltungen. Daher hat die Gemeinde Gehrde in den jüngeren Bebauungsplänen Gestaltungsvorgaben für die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbaren Einfriedungen der Freiflächen- und Gärten getroffen. Durch diese Gestaltungsvorgaben soll eine harmonische Abstimmung mit den Formen, Materialien und Höhen der historischen Einfriedungen stattfinden. Die typischen Merkmale der historischen Einfriedungen werden dabei aufgegriffen und sinnvoll fortgeführt.

Aufgrund der ortskernnahen Lage des Plangebietes werden die gestalterischen Vorschriften für die Gestaltung von Einfriedungen auch in die vorliegende Planung übernommen.

Zu 3 u. 4) Die Material- und Farbvorgaben zur Gestaltung der Dachflächen und Fassaden wurden in Anlehnung an die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude im Umfeld getroffen. In jüngerer Zeit wurden, auch hinsichtlich der Materialwahl von Dachflächen und Fassaden, tlw. mit dem historischen Ortsbild unverträgliche Gestaltungen festgestellt. Daher hat die Gemeinde Gehrde sich dazu entschlossen auch hierzu Gestaltungsvorgaben zu treffen. Durch eine harmonische bauliche Angleichung soll hier auch architektonisch ein einheitliches Gesamtbild dieses zentralen Planbereiches unter Wahrung des historischen Ortskerns gefördert werden.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Neue Verkehrsflächen werden nicht erforderlich, es erfolgt lediglich eine Umwidmung von bislang Fuß- und Radweg in Straßenverkehrsfläche.

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

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

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen und Kanäle des Wasserverbandes Bersenbrück. Mit der vorliegenden Planung werden nur geringfügige neue Bodenversiegelungen vorbereitet. Das anfallende Oberflächenwasser kann daher weiterhin schadlos über die bestehende Regenwasserkanalisation des Wasserverbandes Bersenbrück abgeleitet werden. Zusätzliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Mülltonnen müssen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen gestellt werden.

5.9 Brandschutz

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

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

5.10 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des denkmalgeschützten Ortskerns Gehrde (Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG, Lange Str. 30, 32, 34-54, 56, 58, 60 u. 62, Feldstr. 1, 3 u. 5, Lindenstr. 2, Blumenhalle 2). Bauliche Maßnahmen im Umfeld dieser Baudenkmale unterliegen den Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzes und sind ggf. nach § 8 und 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Denkmalbehörde beim Landkreis Osnabrück ist daher rechtzeitig vor Beginn baulicher Maßnahmen zu beteiligen.

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.

5.11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	558 m ²	71 %
Straßenverkehrsflächen	212 m ²	27 %
Grünfläche öffentlich „Parkanlage“	11 m ²	2 %
Fläche insgesamt	781 m²	100 %

Städtebauliche Werte	WA:
558 m ² x GRZ 0,4	= 223 m ² max. zul. Grundfläche
558 m ² x GFZ 0,6	= 335 m ² max. zul. Geschossfläche

5.12 Erschließungskosten und Finanzierung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Sonstige zusätzliche öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden ebenfalls nicht erforderlich. Für die Gemeinde Gehrde entstehen daher keine Erschließungskosten.

5.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

6 Vermerk Veröffentlichung im Internet

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

Gehrde, den

.....
Bürgermeisterin