



Gemeinde Berge

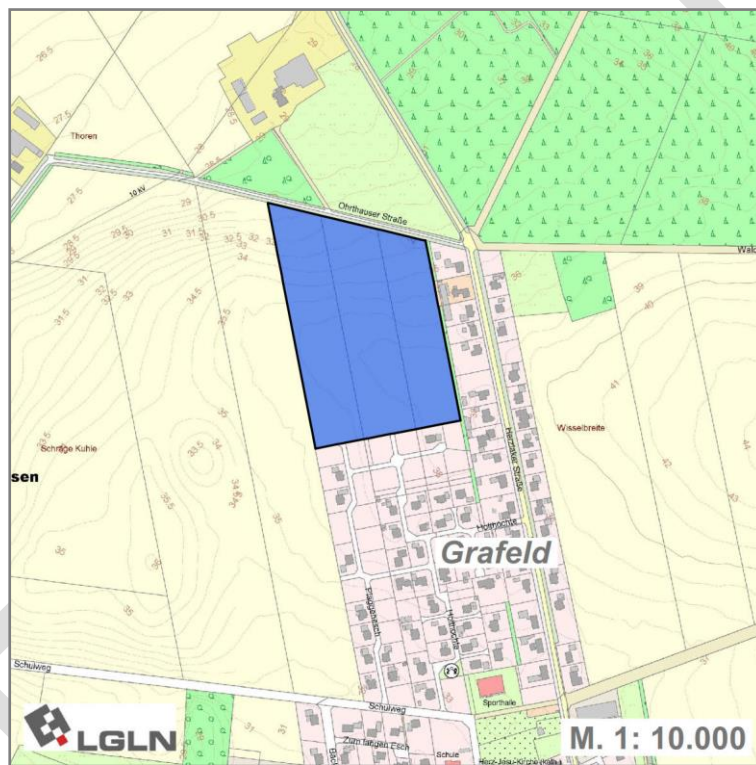
OT Grafeld
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggengesch“

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Verfahren	2
5. Rahmenbedingungen	2
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	2
5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	4
5.3 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten	4
5.4 Realnutzung	5
5.5 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	5
5.6 Bergbau	5
5.7 Altlasten	5
5.8 Kampfmittel	6
5.9 Immissionsschutz	6
6. Leitidee/planerische Grundsätze	7
6.1 Städtebau/Architektur/Nutzung	7
6.2 Erschließung/Infrastruktur	8
6.3 Freiraum/Natur und Landschaft	8
6.4 Planungsalternativen	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise für die einzelnen Baugebiete	9
7.3 Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen	13
7.4 Stellung baulicher Anlagen	14
7.5 Verkehrsflächen, Erschließung	15
7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
7.7 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	16
7.8 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: <i>Transformatorstation</i>	16
7.9 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Pumpwerk)	16
7.10 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsbecken)	16
7.11 Pflanzgebote	17
7.12 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	18
7.13 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung	18
7.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8. Örtliche Bauvorschriften	20
8.1 Dachausbildung, -gestaltung	21
8.2 Aufstehende Außenwände	22
8.3 Vorgärten	22
8.4 Einfriedungen	22
8.5 Stellplätze	22
8.6 Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen	23
9. Verwirklichung des Bebauungsplanes	23
9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	23
9.2 Bodenordnung	23
9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	23

10.	Berücksichtigung der Umweltbelange	24
11.	Flächenbilanz	26
II.	UMWELTBERICHT	1
III.	VERFAHRENSVERMERKE	2
1.1	Aufstellungsbeschluss	2
1.2	Frühzeitige Beteiligung	2
1.3	Offenlage	2
1.4	Satzungsbeschluss	2
1.5	Ausfertigung	2
1.6	Bekanntmachung	2

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenges“
- Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, Stand: September 2020
- Geo- und umwelttechnisches Gutachten für die Erweiterung des Baugebietes „Holthöchte II“ in Grafeld, RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Projekt-Nr. 06-5524, Cloppenburg, Stand: 17.11.2021
- Ergänzungsbericht zur geplanten Herstellung eines Versickerungsbeckens im Rahmen der Erschließung des B-Plan „Holthöchte II“ in 49626 Berge-Grafeld, RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Projekt-Nr. 06-5524-Ergänzung, Cloppenburg, Stand: 19.05.2022
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Erschließung, B-Plan Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenges“ Gemeinde Berge OT Grafeld, Ingenieure + Planer, 1. Ausfertigung, Osnabrück, Stand: 31.05.2024
- Bestandsplan Biotoptypen (DIN A3)
- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Bebauungsplans Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenges“ (Gemeinde Berge, Landkreis Osnabrück), BMS-Umweltplanung, Osnabrück, Stand: 28.09.2022
- B-Plan Nr. 9, Grafeld, Gemeinde Berge KM – Verdachtsflächen, hier: firmenseitige Freigabe, Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH, Celle, Stand: 29.07.2022

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 in der derzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, in der derzeit geltenden Fassung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ liegt in der Gemeinde Berge, im Norden des Gemeindeteils Grafeld. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die *Ohrthäuser Straße*, im Süden durch das vorhandene Baugebiet Holthöchte, im Osten durch die privaten Liegenschaften an der *Herzlaker Straße* und im Westen durch die freie Feldflur.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Grafeld

Flur 12: Flurstücke: 46/55, 47/53, 47/62

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Er hat eine Größe von ca. 5,6 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Das Baugebiet Holthöchte im Gemeindeteil Grafeld wurde 2014 durch den Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ erstmalig erweitert. Die Baugrundstücke im Baugebiet sind inzwischen weitestgehend vergeben und bebaut. Es sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut, die jedoch nicht ausreichend den Bedarf abdecken.

Grundvoraussetzung für die Sicherstellung der kommunalen Daseinsvorsorge ist insbesondere die Bereitstellung von Grundstücken, denn eine angemessene Wohnraumversorgung benötigt bezahlbares Wohnbauland. Die Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums stellt somit einen wesentlichen Eckpfeiler für die Gemeinde Berge als attraktiven Lebens- und Arbeitsstandort dar.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Berge mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung tragen und weiteres Bauland erschließen, um den Gemeindeteil Grafeld weiter zu stärken und Entwicklungsperspektiven zu geben. Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Wohnformen und -angebote geschaffen werden, die es ortsansässigen jungen Familien, Paaren und Alleinstehenden ermöglicht, im Ort zu bleiben. Mit der angestrebten Bauleitplanung soll das vorhandene Wohngebiet in Richtung Norden erweitert werden und Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zuzulassen, sodass ein diversifiziertes Angebot für Eigentumsformen aber auch zur Miete entsteht, mit dem Ziel, Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche anbieten zu können.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB / Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Da es nahezu keine unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage gibt, ist Schaffung von Bauland nur durch Inanspruchnahme von zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen möglich. Bei der 1. Erweiterung des Baugebietes Holthöchte wurde seinerzeit bereits eine Erweiterung durch Stichstraßen vorgesehen, an die jetzt angeknüpft wird. Somit stellt die Erweiterung des Baugebietes die logische Fortsetzung dieser Planungsabsicht dar und entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde. Des Weiteren grenzt das Plangebiet von zwei Seiten an bestehende Siedlungsstrukturen an und stellt somit im Norden eine städtebauliche Abrundung sowie logische Erweiterung vom Gemeindeteil Grafeld dar.

Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Durch Überbauung des Ackers kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. Im Sinne der Klimaanpassung sieht der Bebauungsplan ausgleichende Maßnahmen in Form von umfangreichen Großbaumpflanzungen mit entsprechend beschattender Wirkung vor. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf jedem neuen Baugrundstück je angefangene 600 m² mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist. Auch wird die Pflanzung von Bäumen ab fünf zusammenhängenden Stellplätzen festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass ausnahmsweise begrünte Flachdächer zulässig sind. Begrünte Dächer entfalten aufgrund ihrer Verdunstungsleistung eine positive umgebungsklimatische Wirkung und reduzieren zudem durch ihre isolierende Wirkung den Energieverbrauch für Gebäudeklimatisierung/-beheizung. Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird im Bebauungsplan empfohlen. Die Einhaltung aktueller Wärme-standards bei Neubauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes kann vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan empfohlen, dass zum Zwecke der Gartenbewässerung Zisternen eingerichtet werden könnten. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen haben sich nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Änderungen ergeben. So wird das bisher vorgesehene Regenrückhaltebecken zu einem Versickerungsbecken geändert. Ebenfalls wird im Süden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. In dem betreffenden Bereich war (Stand: frühzeitige Beteiligung) zuvor ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 als Baugrundstück ausgewiesen worden. Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung sind im Westen des Plangebietes öffentliche Straßenverkehrsflächen als potenzielle Anknüpfungspunkte festgesetzt worden. In diesem Bereich sollen nun Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radwege festgesetzt werden. Hintergrund dieser Umwandlung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist, dass kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr von einem potenziellen westlichen Neubaugebiet in das Plangebiet geleitet werden soll, welches dann gegebenenfalls den allgemeinen Siedlungsfrieden stören könnte.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

5.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde die gesamtstädtische Entwicklung dar. Für den Planbereich ist keine Nutzung dargestellt, sodass es sich um eine Weißfläche handelt. Diese liegt

insbesondere bei landwirtschaftlichen Nutzungen vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet (WA)* ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Rahmen der 57. Flächennutzungsplanänderung geändert.



Abbildung: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit eingetragenen Geltungsbereich (Quelle: Samtgemeinde Fürstenau)

Der Feststellungsbeschluss zur 57. Flächennutzungsplanänderung ist am 23.03.2023 gefasst worden.



Abbildung: 57. Flächennutzungsplanänderung (Quelle: Samtgemeinde Fürstenau)

5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Fläche ist derzeit als Außenbereichsfläche i. S. d. § 35 BauGB zu werten, sodass auf dieser Fläche ausschließlich privilegierte bzw. teilprivilegierte Nutzungen zulässig wären. Das gemeindliche Ziel, hier Bauland zu schaffen, erfordert somit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

5.2.1 Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich und angrenzenden Bereichen liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft vor.

Östlich der *K 159 Herzlaker Straße* und damit ca. 70 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“, dass gleichzeitig auch Bestandteil des Naturparks „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita“ ist.

Das nächstgelegene Gebiet des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes liegt in einer Entfernung von rund 1 km und mehr nördlich/nordöstlich des Plangebietes. Hier ist das *Hahnenmoor* als Bestandteil des FFH-Gebietes 331-301 „Hahnenmoor, Hahlener Moor, Suddenmoor“ ausgewiesen. Es weist gleichzeitig Schutzstatus als Naturschutzgebiet NSG WE 00054 „Hahnenmoor“ auf. (siehe auch Umweltbericht Kapitel 2.12)

5.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

5.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

5.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Baudenkmale i. S. d. § 3 DSchG ND sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkbereiches der Planung. Das Vorkommen von Bodendenkmälen ist aufgrund der Lage des Plangebietes auf einem kulturhistorisch bedeutsamen Plaggenschboden nicht unwahrscheinlich. Hinsichtlich möglicher Vorkommen von Bodendenkmälen findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust vorsorglich entgegengewirkt wird.

Das Plangebiet ist flächig mit Plaggensch (mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

5.3 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Grundlagen sind örtliche Erfassungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

5.4 Realnutzung



Abb.: Realnutzung (Quelle Luftbild: www.geobasisdaten.niedersachsen.de/doorman/noauth/wms_ni_dop)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle in nördliche/nordwestliche Richtung auf, der maximale Höhenunterschied zwischen der südöstlichen und der der nordwestlichen Ecke des Plangebietes liegt bei ca. 8 m. Südlich und östlich grenzen private Wohnbaugrundstücke an, westlich und südwestlich setzt sich die ackerbauliche Nutzung fort bis hin zur *Ohrthäuser Straße*. Den nördlichen Abschluss entlang der *Ohrthäuser Straße* bildet ein mit Laubgehölzen bewachsener Wall. Weiter nördlich der *Ohrthäuser Straße* befindet sich eine Wohnlage.

5.5 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum beziehungsweise im Zugriff der privaten Erschließungsträgerin.

5.6 Bergbau

Bergbau ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.7 Altlasten

Altlasten und Altstandorte sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

5.8 Kampfmittel

Gemäß der Luftbildauswertung vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen besteht für Teilflächen im Plangebiet ein Verdacht auf Kampfmittel. Es wurde daher eine Sondierung beauftragt. Die Sondierung von *Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH* ergab, dass die entsprechenden Verdachtsflächen frei von Kampfmitteln sind. Dieses Schreiben ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Da jedoch ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Eine entsprechende Textpassage ist zur Sensibilisierung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Geruchsimmissionen

Nördlich und südlich der Plangebietsfläche befinden sich geruchsemitternde Anlagen aus dem Bereich der Landwirtschaft. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Berge die Landwirtschaftskammer Niedersachsen beauftragt, die innerhalb der Plangebietsfläche zu erwartenden Geruchsimmissionen im Rahmen eines Immissionsgutachtens zu ermitteln und zu beurteilen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (= GIRL) unter Heranziehung der meteorologischen Daten der Wetterstation Diepholz.

In die Ermittlung der bewerteten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb der im vorliegenden Fall zu beurteilenden Wohngebietsfläche wurden alle Anlagen einbezogen, die nicht mehr als 600 Meter vom Plangebiet entfernt sind. Ferner wurden auch die geruchsemitternden Anlagen mit größerer Entfernung in die Ermittlung der Gesamtbelastung einbezogen, wenn sie eine belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeit verursacht, die innerhalb des Wohngebietes zumindest teilweise den gerundete Kenngrößenwert von 2 % der Jahresstunden überschreitet. Eine Beschreibung und Auflistung aller Emissionsquellen, die in diesem Gutachten Berücksichtigung gefunden haben, ist dem Anhang II A und II B des Geruchsgutachtens zu entnehmen.

Nach Nr. 3.1 der GIRL kann eine Geruchsimmission in einem Wohngebiet als erhebliche Belastung eingestuft werden, wenn die Häufigkeit der Geruchsstunden den Immissionswert von 10 % der Jahresstunden überschreitet. Die im Gutachten prognostizierte gegenwärtige belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeiten liegt bei 7 % bis 9 % der Jahresstunden. Der Immissionswert von 0,10 (=10%iger Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden) wird somit durchgängig unterschritten.

Mit dem aktuellen Ausbreitungsmodell der TA Luft unter den sonst gleichen Bedingungen werden gegenüber der im Geruchsgutachten genutzten „alten“ Berechnungsmethode zumeist höhere Geruchsstundenhäufigkeiten ermittelt. Die Größenordnung schwankt zwischen 0 und +30 %. Somit würde bei den höchsten Jahresgeruchshäufigkeit im Plangebiet von 10% gemäß der aktuellen Berechnungsmethode bei maximal 13 % Jahresgeruchshäufigkeit liegen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zum Außenbereich. Für Wohngebiete in der Übergangszone zum Außenbereich -was mit diesem Baugebiet der Fall ist- darf eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 15 % als Richtwert in Anrechnung gebracht werden (OVG-Urteil: Beschluss 10 B 1176/16.NE des OVG NRW). Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Die Auswirkungen der untersuchten Betriebe auf das Plangebiet sind im Übergang zum Außenbereich laut Rechtsprechung als zumutbar anzusehen, da der Geruchsimmissionswert von 15 % im Plangebiet nicht überschritten wird.

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken. Diese sind insbesondere bei den direkt an die Landwirtschaftsflächen angrenzenden Baugrundstücken anzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und stellen keine nennenswerte Belastung dar.

Folglich werden durch Ausweisung eines Wohngebietes keine Nutzungskonflikte erzeugt oder unzumutbare Belästigungen erwartet.

Das Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

6. Leitidee/planerische Grundsätze

6.1 Städtebau/Architektur/Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohnraumangebotes, welches jungen Familien, Paaren und Alleinstehenden gleichermaßen die Bildung von Wohneigentum ermöglicht. Gleichzeitig sollen Kleininvestoren das Angebot um Mietwohnungen ergänzen, sodass den unterschiedlichen Lebensmodellen und Ansprüchen Rechnung getragen wird. Entsprechend der Nachfragesituation und der Örtlichkeit wird die Typologie der Einfamilien- und Doppelhäuser aus der östlich und südlich angrenzenden Bebauung fortgesetzt. In Richtung Gebietsmitte und an den zur Siedlung hin orientierten Kreuzungspunkten sollen dichtere und kompaktere Typologien für eine Wohnraumdiversifizierung sorgen. So soll die im Norden an die *Ohrthauer Straße* anbindende Hauptzufahrt (*Planstraße D*) durch Mehrfamilienhäuser und Einfamilien- sowie Doppelhäuser geprägt werden. Mehrfamilienhäuser kennzeichnen zudem die Kreuzungssituationen.



Abb.: städtebauliches Konzept (Quelle: Ingenieurbüro ibt)

6.2 Erschließung/Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über die bereits bei der 1. Erweiterung des Baugebietes Holthöchte geplanten Stichstraßen (*Plaggenesch* und *Holthöchte*) sowie eine bereits in der Wallhecke vorhandene Lücke in Richtung *Ohrthauer Straße*. Im Inneren werden die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen durch drei Ost-West-Verbindungen verbunden, sodass insgesamt eine Rasterstruktur entsteht, die eine gute Durchlässigkeit schafft und wenig Sackgassen und Stiche vorsieht.

In Richtung Westen sind zwei Fuß-/Radwege vorgesehen, welche eine mögliche Verbindung zwischen dem Plangebiet mit einem potenziell in Zukunft kommenden neuen Baugebiet schaffen könnten. Hierdurch soll eine auf die Zukunft ausgerichtete Planung Rechnung getragen und gegebenenfalls eine entsprechende Siedlungsvernetzung gefördert werden.

6.3 Freiraum/Natur und Landschaft

Die in einer der Alternativen angedachte Grabenentwässerung wurde zu Gunsten eines größeren Versickerungsbeckens aufgegeben, welches im Norden des Plangebietes am tiefsten Punkt verortet ist. Hier soll ein Versickerungsbecken entstehen, der einen die Niederschlagswässer aus dem Neubaugebiet aufnimmt. Die das Plangebiet nach Norden hin abschließende Wallhecke soll in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Da im Plangebiet voraussichtlich viele junge Familien sich ansiedeln werden, möchte die Gemeinde entsprechende Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum bereitstellen. Hierfür wird im Süden des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

6.4 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden unterschiedliche städtebauliche Planungsvarianten erstellt und mit der Erschließungsträgerin und der Gemeinde diskutiert. Die Entscheidung zu Gunsten des vorliegenden Plankonzeptes wurde getroffen, da dieses Konzept hinsichtlich Bebauungs- und Wohnungsmix am besten der örtlichen Nachfragesituation entspricht und sich gut in die umliegende Baustruktur und das Ortsbild von Grafeld einfügt.



Abb.: Planungsalternativen (Quelle: Ingenieurbüro ibt)

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA1** und **WA2** gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die folgenden Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die anderen ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie würden dem gemeindlichen Ziel, Wohnraum für Bauwillige zu schaffen entgegenstehen und den Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören. Dieses gilt insbesondere aufgrund ihres z.T. hohen Flächenbedarfes und dem durch diese Nutzung ausgelösten PKW-Verkehr. Sie werden daher für unzulässig erklärt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise für die einzelnen Baugebiete

Das Maß der baulichen Nutzung regelt die bauliche Dichte und Intensität der Grundstücksausnutzung. Es wird u. a. durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Zahl der Vollgeschosse und Trauf- und Gesamthöhe festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden im Folgenden differenziert nach den zwei Teilbereichen **WA 1** und **WA 2** dargestellt.

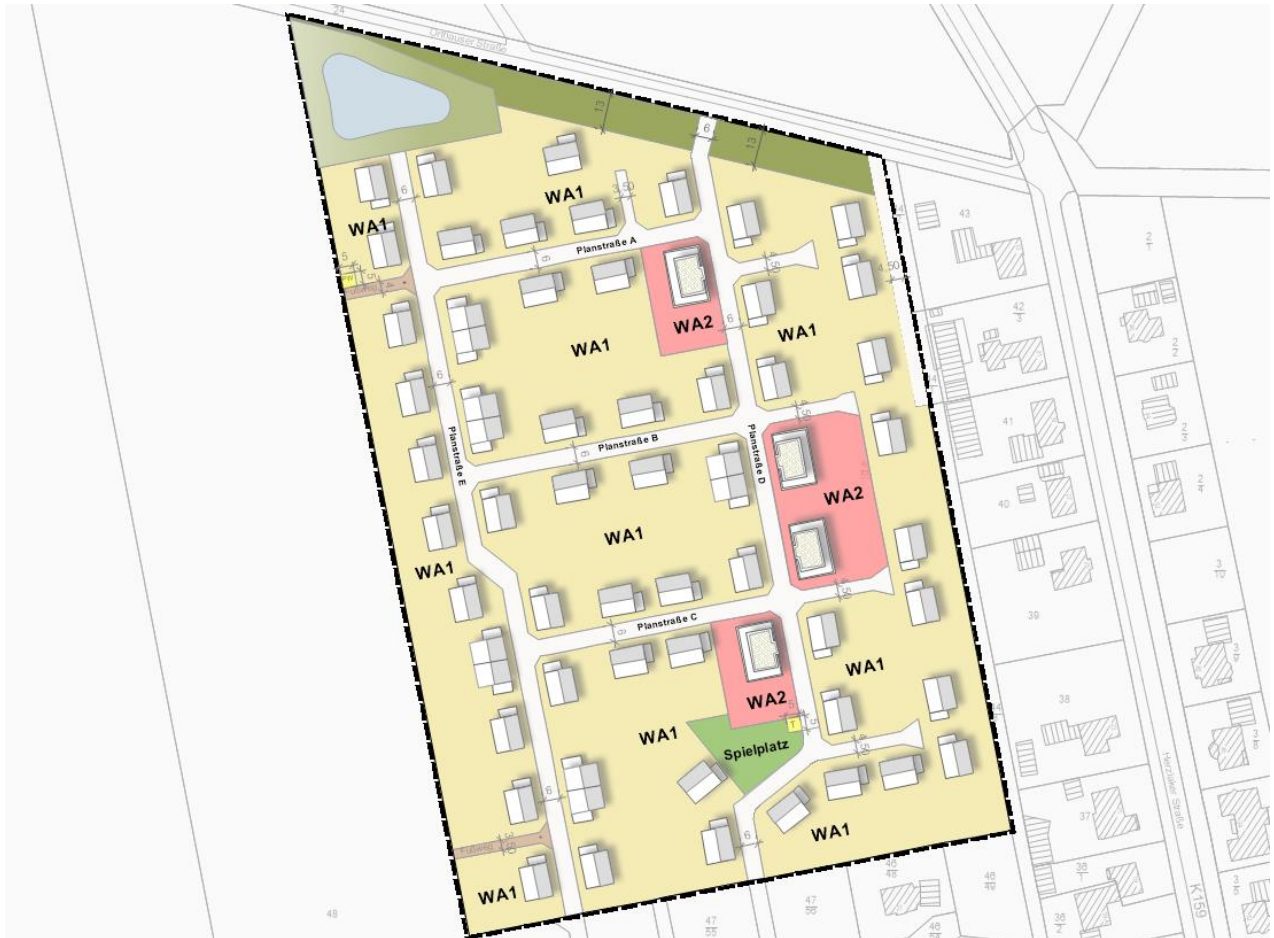


Abb.: Teilbereiche, Städtebauliches Konzept des B-Planes Grafeld Nr. 9, ibt

7.2.1 Teilbereich WA 1

In großen Teilen des Plangebietes (WA 1) sind nur bis zu II-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 1 soll durch diese beiden zulässigen Bautypologien vorrangig Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, im Osten einen städtebaulichen Übergang von den baulich dichteren Gebäudekubaturen der Mehrfamilienhäuser des WA 2 zu den bestehenden, östlich sowie südlich gelegenen Siedlungsbereichen mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern zu schaffen. Mit dieser Planung wird die gelebte und funktionierende planerische Praxis umgesetzt, dass ein Neubaugebiet, das an bestehende Wohngebiete angrenzt, diejenigen Bauformen aufgreift, die das Plangebiet umgeben, um somit eine vergleichbare bauliche Dichte und einen geordneten städtebaulichen Übergang zu gewährleisten.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Bereich eine angemessene bauliche Dichte definiert sowie die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht wird.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie

- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von zulässigen Einzel- oder Doppelhäusern keine zu großen Baukörper beziehungsweise verkappte Mehrfamilienhäuser entstehen, welche dem städtebaulichen Siedlungscharakter einer Einfamilienhaussiedlung widersprechen.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird der Zielvorstellung des städtebaulichen Überganges sowie der in der Umgebung im Süden und Osten vorherrschenden Bauweise Rechnung getragen und der bestehende Charakter einer Einfamilienhaussiedlung gewahrt. Ebenfalls sollen durch diese beiden zulässigen Bautypologien vorrangig Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt werden.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche und ist durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Bebauung entlang der Straße sichergestellt werden. Die Bautiefe auf den Grundstücken wird mit 15 m festgesetzt. Lediglich im Süden der Planstraße D wird aufgrund des Straßenkurvenbereiches sowie des dortigen Grundstückszuschnittes die Bautiefe auf 20 m festgesetzt. Diese Breiten sind ausreichend um eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Hierdurch wird eine Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebietes erreicht. Die zum Landschaftsraum hin orientierten Baugrundstücke sollen über große, hinter den Häusern befindliche Gärten einen harmonischen Übergang zwischen Baugebiet und westlicher Landschaft ermöglichen.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen auch in Anbetracht der in Teilen restriktiven überbaubaren Bereichen entsprechend Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.

d) Trauf- und Gesamthöhe

Die Traufhöhe (TH) beträgt maximal 6,5 m. Bei einem Flachdach beträgt die Traufhöhe (TH) maximal 7,5 m.

Die Gesamthöhe (GH) beträgt maximal 10 m. Bei einem Flachdach beträgt die Gesamthöhe (GH) maximal 7,5 m.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um ein Einfamilien- oder Doppelhaus mit geneigtem Dach oder ggf. begrüntem Flachdach errichten zu können. Ebenfalls stellt die Kombination der Festsetzung von Zahl der Vollgeschosse (siehe Ziffer a)) und Gebäudehöhen eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher.

Die maximale Traufhöhe (TH = 7,5 m) und maximale Gesamthöhe (GH = 7,5 m) für Flachdächer resultiert aus der planerischen Absicht, in dem Bereich keine zu hohen Wandhöhen beziehungsweise sogenannte Staffageschosse in diesem Bereich zu ermöglichen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und das bestehende Ortsbild beeinträchtigen können.

7.2.2 Teilbereich WA 2

Entlang der *Planstraße D* sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Mit der Positionierung der Mehrfamilienhäuser -welche einen höheren Verkehr induzieren- im Bereich der *Planstraße D* soll der motorisierte Autoverkehr innerhalb der rückwärtigen Bereiche des Quartiers so gering wie möglich gehalten werden.

Im WA 2 soll durch vorgesehene Mehrfamilienhäuser auch Wohnraum beispielsweise für Alleinstehende, noch selbstständige Senioren sowie junge Paare geschaffen werden, mit dem Ziel, dass im Quartier eine gewisse soziale Mischung erzeugt wird, um Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen die Möglichkeit zu geben, sich im Gemeindeteil Grafeld ansiedeln zu können.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass für den Bereich eine baulich angemessene höhere Dichte definiert sowie die Errichtung von insgesamt größeren Baukörpern ermöglicht wird.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 2 sind pro Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von zulässigen Einzel- oder Doppelhäusern keine zu großen Baukörper entstehen, welche dem angestrebten städtebaulichen Charakter widersprechen.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 2 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind im WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Die Bautiefe auf den Grundstücken wird mit 15 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um eine Bebauung mit beispielsweise Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Hierdurch soll eine Bebauung entlang der Straße sichergestellt werden. Hierdurch wird eine Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebietes erreicht.

In den westlichen WA 2-Teilbereichen sind im Norden eine Baulinien festgesetzt. Mit der Baulinie soll sichergestellt werden, dass der Baukörper im Norden des jeweiligen Grundstückes errichtet wird, um damit den Eckbereich der jeweiligen Kreuzungspunkte baulich zu betonen und zu definieren, da diese durch die klaren Raumkanten eine optische Überleitung von der *Planstraße D* zu der *Planstraße A* beziehungsweise *Planstraße C* bildet und einen geordneten Straßenraum fördert.

Für den östlichen WA 2-Teilbereich wird keine Baulinie festgesetzt, da die angrenzenden Kreuzungspunkte keine räumliche große Bedeutung aufweisen und keine optische Überleitung erforderlich ist, aufgrund der untergeordneten 4,5 m breiten Stichstraßen, die lediglich die weiter östlichen rückwärtigen Gebäude erschließen.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen auch in Anbetracht der in Teilen restriktiven überbaubaren Bereichen entsprechend Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.

Im WA 2 sind Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Einrichtung von unterirdischen Stellplatzanlagen für beispielsweise Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden soll, mit dem Ziel, die oberirdischen Stellplatzanlagen sowie die damit verbundene Versiegelung zu reduzieren sowie die jeweiligen Baugrundstückflächen individuell grün-gestalterisch effizienter nutzen zu können. Tiefgaragen haben einen positiven Einfluss auf das Ortsbild, da der ruhende Verkehr im Straßenraum sowie im meist wahrnehmbaren Teil der privaten Grundstücke verringert wird und der öffentliche Raum des Quartieres gestalterisch harmonischer wirkt.

d) Trauf- und Gesamthöhe

Die Traufhöhe (TH) beträgt maximal 6,5 m. Bei einem Flachdach beträgt die Traufhöhe (TH) maximal 7,5 m.

Die Gesamthöhe (GH) beträgt maximal 10 m. Bei einem Flachdach beträgt die Gesamthöhe (GH) maximal 7,5 m.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um bis zu II geschossige Mehrfamilienhäuser mit geneigtem Dach oder ggf. begrüntem Flachdach errichten zu können. Ebenfalls stellt die Kombination der Festsetzung von Zahl der Vollgeschosse (siehe Ziffer a)) und Gebäudehöhen eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher.

Die maximale Traufhöhe (TH = 7,5 m) und maximale Gesamthöhe (GH = 7,5 m) für Flachdächer resultiert aus der planerischen Absicht, in dem Bereich keine zu hohen Wandhöhen beziehungsweise sogenannte Staffageschosse in diesem Bereich zu ermöglichen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und das bestehende Ortsbild beeinträchtigen können.

7.3 Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Traufhöhe (TH)/Gesamthöhe (GH) wird relativ zu den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkten als Höhe über NHN in den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die jeweiligen Trauf- oder Gesamthöhen werden als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attika/Brüstungsabschluss, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Sattel-, Walm- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte leiten sich aus der Ausführungsplanung zum Straßenbau ab (siehe unten Abb. Lageplan Baustraße, Ausführungsplanung Erschließung)



Abb. Lageplan Baustraße, Ausführungsplanung Erschließung (Quelle: Ingenieure + Planer)

7.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Der Hauptfirst der jeweiligen baulichen Anlage ist in Richtung der in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Richtung auszurichten.

Untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Gauben, Zwerggiebel und Zwerghäuser etc. dürfen von der grafisch festgesetzten Firstrichtung abweichen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.

Nebenanlagen, Garagen, Carports dürfen um bis zu 90 Grad von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

Um eine systematische Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Baukörpergruppierung sowie ein geordnetes Straßenbild zu gewährleisten, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Diese orientieren sich entlang der jeweiligen Straßenverkehrsflächen.

Die zulässige Abweichung für Nebenanlagen, Garagen Carports etc. erfolgt vor dem Hintergrund, dass Nebenanlagen, Garagen, Carport eine geringere optische Wirkung auf das Siedlungsbild aufweisen, wie die baulichen Hauptanlagen. Daher möchte die Gemeinde den potenziellen Bauherren eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Nebenanlagen belassen.

Bei den rückwärtigen östlichen und nördlichen Bereichen des WA 1 werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine Firstrichtungen festgesetzt, da diese aufgrund ihrer -gegenüber den „übergeordneten Erschließungsstraßen“ (Planstraßen A bis E)- abgewandten Lage nur einen

verhältnismäßig geringen Einfluss im Hinblick auf eine harmonische Gebäudegruppierung im Straßenraum haben.

7.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet wird zukünftig über die *Planstraßen A, B, C, D und E* erschlossen, welche an die Straßen *Plaggenesch* und *Holthöchte* im Süden und an die *Ohrthäuser Straße* im Norden anbinden. Die neuen *Planstraßen A, B, C, D und E* werden im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 6 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind – an später in einem separaten Straßenentwurf zu definierenden Stellen – Stellplätze und Pflanzbeete mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum möglich.

Zur Erschließung der -an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden- **WA 1**-Teilbereiche werden vier Stichstraßen bzw. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in diesem Bereich stattfindenden Bewegungsverkehr abwickeln zu können. Die vier Stichstraßen sind an die Planstraße D angebunden. Im Norden wird zur Erschließung des dortigen rückwärtigen Bereiches eine Stichstraße mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in diesem Bereich stattfindenden verhältnismäßig geringen Bewegungsverkehr abzuwickeln. Die Stichstraße schließt an die *Planstraße A* an.

Es ist bei der späteren Planung von Stellplätzen, Pflanzbeeten und Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum im separaten Straßenentwurf darauf zu achten, dass Müllsammelfahrzeuge sowie Hub- und Rettungsfahrzeuge ungehindert ein- und ausfahren können. Des Weiteren sind ausreichende Zufahrts- bzw. Angriffswege, ein 2. Flucht- und Rettungsweg sowie geeignete Aufstellflächen zu berücksichtigen.

Die Straßenbegrenzungslinie trennt die Verkehrsfläche von den sonstigen Flächen. Erforderlich ist diese Linie, da der Bebauungsplan die Grundlage für mögliche Eingriffe in private Grundstücke und für eine mögliche Umlegung bildet. Ein späterer Straßenausbau kann hinter der festgesetzten Breite zurückweichen, sofern hierdurch keine verkehrstechnischen Probleme verursacht würden. Eine Überschreitung ist hingegen nicht zulässig.

Im Osten wird eine private Straßenverkehrsfläche in einer Breite 4,5 m festgesetzt, mit dem Ziel, eine bisher bestehende Erschließung bauplanungsrechtlich abzusichern.

In Westen des Plangebietes werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg* mit einer Breite von 3,5 m und 4,0 m als potenzielle Anknüpfungspunkte für Fußgänger und Radfahrer für ein potenziell mögliches zukünftiges Neubaugebiet in dem Bereich festgesetzt, um eine sinnvolle und auf die Zukunft ausgerichtete Siedlungsvernetzung zu ermöglichen. Sie sind entsprechend ihrer Funktion als Fuß-/Radweg auszubauen und zu erhalten. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung sind diese Anknüpfungspunkte als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden. Hintergrund dieser Umwandlung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist, dass kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr von einem potenziellen westlichen Neubaugebiet in das Plangebiet geleitet werden soll, welches dann gegebenenfalls den allgemeinen Siedlungsfrieden stören könnte. Es wird für den nördlichen Fuß- und Radweg eine Breite von 4,0 m festgesetzt, um ein Anfahren zur dortigen Pumpstation zwecks Unterhaltung zu ermöglichen.

7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Gebieten **WA 1** müssen Garagen und überdachte Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen. Zudem dürfen Garagen und Stellplätze in diesen Gebieten die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.

In den Gebieten **WA 2** müssen Garagen und überdachte Stellplätze so angeordnet werden, dass sie von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen oder eine direkte Befahrung der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen ist. Zudem dürfen sie nicht innerhalb der Vorgartenbereiche liegen. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen

öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Die Planung zielt damit darauf ab, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden mit Ausnahme der Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg) auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen weniger stark prägen wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 20,0 m² besitzen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Hierdurch sollen die rückwärtigen Gartenbereiche weitestgehend von Bebauung freigehalten werden und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Eine Überbauung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg) durch nichtüberdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist unzulässig. Hierdurch sollen die zukünftigen Leitungen vor eine Überbauung und/oder Beschädigung gesichert werden, die durch den in der Planzeichnung definierten Bereich verlaufenden werden.

7.7 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Die in der Planzeichnung in einer Breite von 3,5 m als Notwasserweg/Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzte Fläche ist dauerhaft herzurichten und von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

Hierdurch soll der in der Planzeichnung definierte Bereich als Notwasserweg rechtlich gesichert werden. Diese Regelung ist erforderlich, damit im Fall von Starkregenereignissen keine baulichen Schäden durch den Oberflächenabfluss entstehen.

7.8 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: *Transformatorstation*

Im südlichen Abschnitt der *Planstraße D* wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Transformatorstation* festgesetzt. Für die zukünftige Versorgung mit elektrischer Energie ist es erforderlich im Plangebiet eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Transformatorstation zu bestimmen.

7.9 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Pumpwerk)

Innerhalb der Fläche sind Pumpwerke/-stationen zulässig. Hierdurch wird die geplante Pumpstation, welche der Abwasserbeseitigung dient bauplanungsrechtlich in dem Bereich ermöglicht.

7.10 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsbecken)

Aufgrund der Neuversiegelung von ca. 5,6 ha ist ein Versickerungsbecken erforderlich. Innerhalb dieser Fläche soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gesammelt und versickert werden.

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Versickerungsbecken mit Unterhaltungsweg und Notüberlauf anzulegen. Das Becken ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 auszulegen und zur Reduzierung der Überlaufhäufigkeit auf ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen. Es sind die Vorgaben

des DWA-Merkblattes 153 in Bezug auf die Vorbehandlung der in das Becken eingeleiteten Oberflächenabflüsse zu berücksichtigen.

Das Becken erhält ein Retentionsvolumen von 1.440 m³. Die Böschungen des Versickerungsbeckens sind mit wechselnden, weitgehend flachen Neigungen bis 1:3 auszuführen. Die Böschungen sollen im Sinne einer möglichst naturnahen Gestaltung mit wechselnden Neigungen angelegt werden und sind hierbei möglichst flach anzulegen. Aus Gründen der verfügbaren Platzverhältnisse und der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse sind nach aktuellem Planungsstand allerdings Neigungen bis maximal 1:3 möglich.

7.11 Pflanzgebote

Um das Gebiet mit ausreichend Grün, insbesondere strukturprägenden Gehölzen, zu versorgen und einer klimatischen Verschlechterung entgegenzuwirken werden verschiedene Pflanzbindungen und -gebote getroffen.

Grundstücksbegrünung: Um auch im Bereich der Wohnflächen ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je Grundstück vor. Je angefangene 600 m² ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. Eine Pflanzliste wird nicht vorgegeben, es wird jedoch aus ökologischen Gründen empfohlen, möglichst standortheimische Gehölze für die Grundstücksbegrünung zu verwenden.

Die Maßnahme dient neben der Verbesserung des Wohnumfeldes, der Umgebungsluft und der ökologischen Bedingungen im Baugebiet vor allem auch der Klimaanpassung. Durch die Pflanzung von mindestens einem Baum pro Grundstück werden mittelfristig insbesondere an heißen Sommertagen die klimatischen Bedingungen aufgrund der Beschattungswirkung gemildert.

Park- und Stellplatzbegrünung: PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bepflanzung sollte mit geeigneten, an die erschwerten Standortbedingungen angepassten Bäume erfolgen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden. Weiterhin stellen die Vorgaben des Bebauungsplanes eine Alternative zur Wahl, die eine begrünte Überdachung von zwei oder mehr Stellplätzen ermöglicht. Eine Stellplatzüberdachung bietet den Vorteil einer Beschattung der versiegelten Stellplatzflächen (und der darunter parkenden Autos) und entfaltet unter der Maßgabe einer Dachbegrünung mit Gräsern und Kräutern neben ökologischen und ästhetischen Aspekten (z.B. Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Grünstruktur im Bereich ansonsten toter Versiegelungsflächen) zusätzlich kühlende Verdunstungswirkung mit entsprechend positivem Einfluss auf das örtliche Klima an heißen Sommertagen. Die überdachten Stellplätze werden bei der Bestimmung der Anzahl von Stellplatzbäumen herausgerechnet.

Dachbegrünung: Vorgegebene Dachneigungen im Plangebiet liegen zwischen 20° und 45°. Zur Anlage von Gründächern ist ausnahmsweise die Anlage von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig. In diesem Sinne sind Flachdächer der Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung <15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter Wildkräuter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenverwendung soll hierbei überwiegend auf heimische Kräuter zurückgreifen und kann durch Gräser und Sedum-Arten ergänzt werden.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden in einigen Teilbereichen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststofffolie.

Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

Naturnahe Begrünung der Fläche für die Abwasserbeseitigung: Im Sinne der Artenvielfalt und zur Anreicherung des Ortsbildes setzt der Bebauungsplan die naturnahe Begrünung des künftigen Regenrückhaltebeckens einschließlich dessen Umfeld fest. Die Begrünung erfolgt durch Ansaat mit an die örtlichen Standortverhältnisse angepassten Saatgutmischungen. Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung des Plangebietes zur freien Landschaft ist die Verwendung von gebietsheimischem Saatgut vorgegeben. Die Gemeinde Berge liegt im Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“. Das Saatgut setzt sich aus Gräsern und heimischen Kräutern zusammen, hierbei sollte der Anteil der Kräuter mindestens 50 % betragen. Es wird empfohlen, auch den Unterhaltungsweg in begrünter Form als artenreichen Schotterrassen anzulegen.

7.12 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Kinderspielplatz* festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind bauliche Anlagen in Form von Spiel- und Sportgeräten sowie der Zweckbestimmung dienlichen Anlagen und wassergebundene Wegeverbindungen sowie unterirdische Löschwasserzisternen zulässig. Hierdurch soll der Bedarf an Spielflächen innerhalb der Siedlung gesichert werden sowie die leitungsunabhängige Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Die Fläche ist mit mindestens zwei hochstämmigen, mittel- oder großkronigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Mindest-Pflanzqualität: H StU 18-20. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.

Durch diese Festsetzung soll ein Mindestmaß an vertikalen Grünstrukturen entstehen und dient neben der Verbesserung des Wohnumfeldes, der Umgebungsluft und der ökologischen Bedingungen im Baugebiet vor allem auch der Klimaanpassung. Durch die Pflanzung von mindestens zwei Bäumen in dem Bereich werden mittelfristig insbesondere an heißen Sommertagen die klimatischen Bedingungen aufgrund der Beschattungswirkung gemildert.

7.13 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung

Entlang der *Ohrthauer Straße* stockt auf einer Länge von ca. 165 m eine gehölzbestandener Wall, der sich von der östlichen Plangebietsgrenze nach Westen erstreckt. Diese Struktur bleibt vollständig erhalten und wird als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Diese Verpflichtung zum Ersatz von Ausfällen bezieht sich im Wesentlichen auf eine Erhaltung des geschlossenen Gehölzbestandes. Sollten also sichtbare Lücken, z. B. durch den Ausfall älterer Bäume oder den Ausfall mehrerer junger Gehölze im Verbund entstehen, sind diese durch geeignete Nachpflanzungen zu schließen.

Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

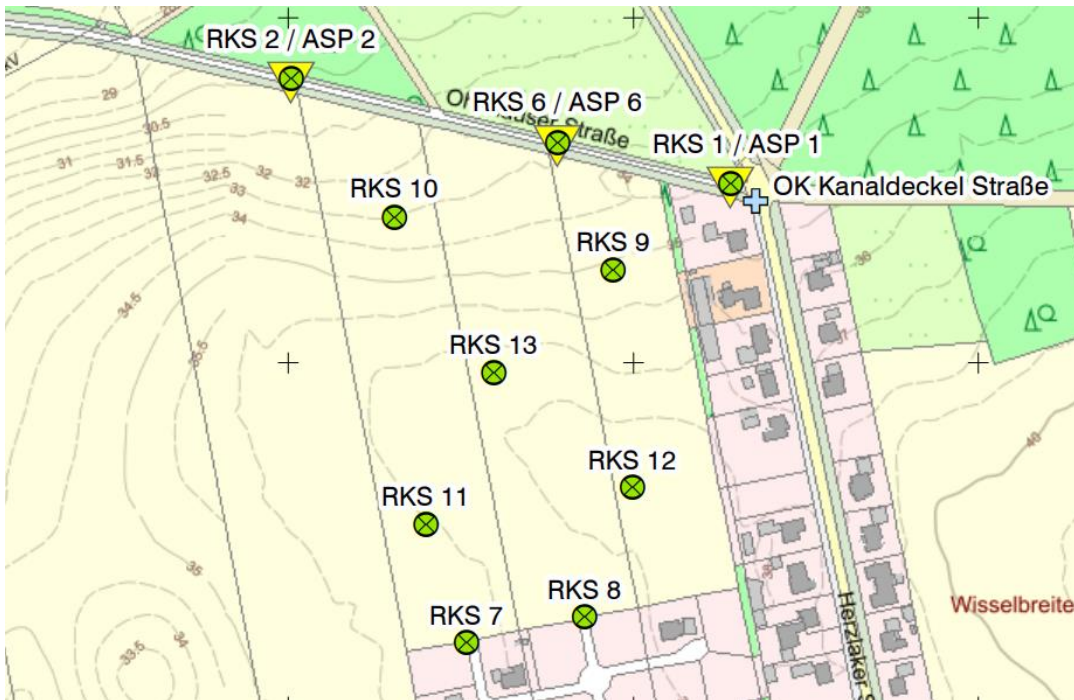
7.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung und zum planinternen Ausgleich von Beeinträchtigungen sind in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen über die Pflanzbindungen und -gebote hinausgehende Festsetzungen getroffen.

Umgang mit Niederschlagswasser: Um die Grundwasserneubildung zu fördern und Schadensfälle bei Starkregenereignissen zu reduzieren wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten sowie über geeignete Flächen und Einrichtungen entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen ist.

Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Verwallung oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Die Versickerungsanlage muss für ein 5-Jähriges Regenereignis bemessen sein und einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist oberflächlich auf die öffentliche Verkehrsanlage zu führen. Ausnahmsweise dürfen die Baugrundstücke, die an das in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsbecken angrenzen, den Notüberlauf oberflächlich in das Versickerungsbecken führen.

Auf Grund der unterschiedlichen Bodenarten und der wasserstauenden Geschiebelehmschicht ist nicht flächendeckend von günstigen Versickerungsverhältnissen auszugehen. Durch Veränderung bzw. Austausch der Bodenschichten kann ein geeigneter Sickerraum hergestellt werden. Die Versickerungsanlage muss auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes 138 (Ausgabe April 2005) ausgelegt werden. Hier ist vor allem auf den Sickerraum von mindestens 1,0 m zwischen Unterkante Versickerungsanlage und Grundwasseroberfläche bzw. der nächsten wasserundurchlässigen Schicht zu achten. Eine genaue Auslegung ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer zu erbringen. Die RKS 8, 11, 12 und 13 aus dem Bodengutachten -welches als Anlage dieser Begründung beigelegt ist- weisen gute Versickerungsverhältnisse auf. Zudem ist die erforderliche Mächtigkeit von einem Meter Sickerraum vorhanden. In diesem Gebiet sind voraussichtlich keine weiteren Veränderungen des Bodens nötig. Im Bereich der RKS 9 (aus dem Bodengutachten, siehe auch nachfolgende Abbildung) liegen gemäß Baugrundgutachten keine günstigen Versickerungsverhältnisse vor, da hier in 50 cm Tiefe eine 10 m starke Geschiebelehmschicht vorhanden ist. Wird diese durchstoßen, kann auch hier wie oben beschrieben versickert werden. In den Gebieten um die RKS 7 und 10 des Bodengutachtens ist kein ausreichender Sickerraum vorhanden. Durch Anhebung des Geländes kann dieser hergestellt und auf der Fläche über Mulden versickert werden. Beispielhaft ist im Anhang 2 der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung für ein Grundstück mit einer Fläche von 700 m² ein Rigolen- bzw. ein Mulden-Rigolen-System bemessen worden. Jeweils eine Musterzeichnung für solche Systeme ist in den Anlage 3.1 sowie 3.2 der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung dargestellt. Gemäß dem Gutachten der RP Geolabor und Umweltservice GmbH können die vorliegenden Bodenproben nur einen stichpunktartigen Einblick in den Aufbau und die Versickerungsmöglichkeit des Planbereiches geben. Da die Schichtenfolge in dem Baugebiet sehr wechselhaft ausfällt, wird den privaten Grundstücksbesitzern empfohlen, weiterführende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit durchzuführen.



Ausschnitt der Lage der Bohraufschlüsse aus dem Anhang des Bodengutachtens: Geo- und umwelttechnisches Gutachten für die Erweiterung des Baugebietes „Holthöchte II“ in Grafeld, RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Projekt-Nr. 06-5524, Copenburg, Stand: 17.11.2021

Das Bodengutachten sowie die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Beleuchtung: Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

Geländeaufschüttungen:

Vielfach werden Baugrundstücke aufgeschüttet, um ein ebenes Gelände zu erzielen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Mauern an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Sollten größere Höhenunterschiede überbrückt werden müssen, so sind diese Terrassenartig anzulegen und die Terrassen zu begrünen.

Durch diese Vorgabe soll ein harmonischer Übergang zwischen Baugrundstück und öffentlichem Raum entstehen und eine bauliche Überformung zur Landschaft vermieden werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen soll ein Rahmen für ein einheitliches, aber nicht uniformes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden, um einen Wiedererkennungswert und Quartierszusammenhalt zu schaffen. Die Festsetzungen

sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt, gleichzeitig aber ein negatives und unerwünschtes Erscheinungsbild vermieden wird.

Ein gewisser einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der geplante Wohnsiedlungsbereich an bereits bestehende Siedlungsstrukturen anschließt und das bestehende Ortsbild geschützt sowie gestalterisch entsprechend fortgeführt werden soll.

8.1 Dachausbildung, -gestaltung

a) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser sind bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten. Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Für den Bereich der Dacheinschnitte gelten nicht die Festsetzungen zur Traufhöhe.

Mit dieser Vorschrift sollen im Plangebiet Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte entsprechend reguliert werden, um ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein ruhiges und harmonisches Ortsbild zu schaffen, welches sich an die Umgebung anfügt, wurden diverse Festsetzungen zur Gestaltung definiert.

b) Dachneigung/Dachform

Es sind nur Pult-, Zelt-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°.

Durch die zulässige Dachneigung von 20° bis 45° sowie den festgesetzten Dachformen soll sichergestellt werden, dass das bestehende Ortsbild gestalterisch harmonisch fortgeführt wird.

Ausnahme: sind begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Mit der Ausnahme für begrünte Flachdächer soll durch dessen Verdunstungsleistung eine positive umgebungsklimatische Wirkung im Plangebiet erzielt werden.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von diesen Regelungen ausgenommen. Hierdurch soll bei der Erstellung von Nebenanlagen eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Baufreiheit gegeben werden. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen von der Dachform und Dachneigung der jeweiligen baulichen Hauptanlage abweichen.

Die Ausnahme von dieser Regelung für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen Carports etc. erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese eine geringere optische Wirkung auf das Siedlungsbild aufweisen, wie die baulichen Hauptanlagen. Daher möchte die Gemeinde den potenziellen Bauherren eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Nebenanlagen belassen.

c) Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln, Dachpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken. Hochglanz-Dachziegel sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Ähnlich wie die Gebäudekubatur bestimmt auch die Materialität der Gebäude maßgeblich das Stadtbild und den Charakter einer Siedlung. Die Festsetzung zu den zulässigen Dachmaterialien leiten sich maßgeblich aus der näheren Umgebung ab und sollen dazu beitragen, ortsfremde Materialien auszuschließen und den regionalen Wiedererkennungswert zu stärken.

d) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einem einheitlichen Dach (Form, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachgestaltung hinsichtlich des Materials und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i. d. R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden und ein harmonisch gestaltetes Siedlungsbild angestrebt wird.

8.2 Aufstehende Außenwände

Aufstehende Außenwände sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig. Um der individuellen Baufreiheit Rechnung zu tragen, können Ausnahmen in untergeordnetem Maß für z.B. Gauben, Zwerggiebel, Zwerghäuser, Treppenhäuser, Aufzugsschächte etc. zugelassen werden. Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig.

Dadurch sollen zu hohe Wandhöhen nicht zugelassen werden, da zu hohe Wandhöhen zum Beispiel in Form von sogenannten Staffelgeschossen erdrückend und unharmonisch im Bereich des Straßenraumes sowie der anliegenden Gärten optisch wie Gebäude mit 3-Vollgeschossen wirken.

8.3 Vorgärten

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den ihnen zugewandten Gebäudefronten einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Da diese Bereiche das Orts- und Straßenbild maßgeblich mitprägen, soll eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sowie starke Versiegelung unterbunden werden. Sie sollen als Vegetationsflächen angelegt werden, gärtnerisch gestaltet und von Nebenanlagen freigehalten werden, um den grünen Siedlungscharakter zu erhalten. Eine großflächige Anlage gekiester, geschotterter oder anderweitig befestigter Flächen ist somit nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett.

Um den Eigentümern dennoch zu ermöglichen, gewisse mit der Nutzung einhergehende Anlagen zu errichten, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise für kleinere Nebenanlagen (z.B. Unterstellbänke für Fahrräder, Abfallbehälter etc.) Abweichungen zugelassen werden können, sofern sie eine Größe von 3,00 m³ und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten und eine Eingrünung durch z.B. Hecken oder Rankpflanzen erfolgt. Von der Gestaltungsvorgabe sind zudem Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze bis zu einer Breite von insgesamt 7,0 m je Baugrundstück ausgenommen.

Durch diese Vorgabe wird die Baufreiheit zu Gunsten eines nachhaltig attraktiven Ortsbildes eingeschränkt. Dieses erscheint jedoch angemessen, da sich die Vorgabe nur auf einen kleinen Teil der Grundstücksfläche bezieht und neben den gestalterischen Zielen sich auch positiven siedlungsklimatischen Effekten (deutlich geringere Aufwärmung als z.B. geschotterte Flächen) als auch eine ökologische Aufwertung im Baugebiet und ein Beitrag zur Artenvielfalt erzielen lassen.

8.4 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Baugrundstücke im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Durch diese Festsetzung soll die Verwendung von natürlichen Materialien gefördert und ein geordnetes harmonisches Ortsbild im Plangebiet sowie ein Mindestmaß an landschaftlicher Einbindung in Richtung der freien Landschaft geschaffen werden.

Einfriedungen sind im WA 1 und WA 2 im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine harmonische Gestaltung zum öffentlichen Raum hin gewährleistet werden, um zu verhindern, dass hohe, dichte Einfriedungen die für die Allgemeinheit bedeutsamen und zugänglichen Flächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam abschotten und beeinträchtigt werden.

8.5 Stellplätze

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE $\geq$ 2,0 Stellplätze.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass für die zukünftigen Anwohner ausreichend PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden, um das Parken im öffentlichen

Straßenraum zu reduzieren und potenzielle Verkehrsbehinderungen durch parkende PKWs, auch in den nahen Nebenstraßen, bereits im Vorfeld zu vermeiden.

8.6 Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen

Im WA 2 sind bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,25 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

Im WA 2 wird diese Festsetzung getroffen, da in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser zulässig sind und diese einen höheren Bedarf an Müllsammelbehältern aufweisen als zum Beispiel Einfamilienhäuser. Daher soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, dass die hierfür erforderlichen Abfallbehälter sowie Müllboxen entsprechend einzugrünen sind, um einen positiven harmonischen Einfluss auf das angestrebte Siedlungsbild zuzunehmen. Ungeordnete beziehungsweise nicht eingegrünte Müllboxen haben dagegen einen negativen Einfluss auf den öffentlichen Raum.

9. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Da kein Planungsrecht für den gesamten Geltungsbereich besteht, ist eine Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen nicht erforderlich.

9.2 Bodenordnung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf Grundlage dieses Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung wird durch den Erschließungsträger innerhalb des Plangebietes neu hergestellt und an die umliegende Infrastruktur angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Für den B-Plan Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenges“ ist eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Die Niederschlagswasserentsorgung soll durch dezentrale Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Die Versickerungsanlagen müssen auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes 138 ausgelegt werden. Hier ist vor allem auf den Sickerraum von mindestens einem Meter zwischen Unterkante Versickerungsanlage und Grundwasseroberfläche bzw. der nächsten wasserundurchlässigen Schicht zu achten. Als mögliche Varianten werden Muldenrigolen bzw. Rigolen in der Vorplanung in Form von Musterzeichnungen dargestellt. Eine genaue Auslegung ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer zu erbringen. Sollte eine Versickerung auf einem Grundstück nachweislich trotz maximal zulässiger Geländeanhebung und Bodenaustausch nicht möglich sein, ist ein Antrag auf Ableitung des Oberflächenwassers mit entsprechender Begründung zu stellen.

Die Straßenentwässerung sowie der Notüberlauf von den privaten Grundstücken erfolgt über einen geplanten Regenwasserkanal, der in ein Becken im Nordwesten des Plangebietes mündet. Das Becken wird entgegen der frühzeitigen Beteiligung als Versickerungsbecken und nicht als Regenrückhaltebecken ausgebildet, da Nachuntersuchungen zum Baugrund eine ausreichend hohe Versickerungseignung nachgewiesen haben. Das Versickerungsbecken ist mit einem Retentionsvolumen von 1.440 m³ geplant. Die Sohle des Beckens wird so ausgebildet, dass das Niederschlagswasser kontinuierlich Versickern kann. Am tiefsten Punkt des umliegenden Geländes wird ein Notüberlauf konstruiert, damit das Wasser bei einem Überstau kontrolliert abfließen kann. Das Becken ist auf ein 20-jähriges Regenereignis ausgelegt.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Wasser ist ein Einleitungsantrag gemäß §§ 8 – 10 WHG erforderlich. Außerdem muss zur Herstellung des Versickerungsbeckens ein Antrag gemäß § 68 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück gestellt werden.

Vorbehandlung

Für den Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 wurde gemäß DWA-Merkblatt 153 die Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers geprüft. Für das Plangebiet ist keine Vorbehandlung gemäß DWA-M 153 nötig.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt grundsätzlich parallel zum Regenwasserkanal. Im Süden erfolgt die Ableitung im Freigefälle Richtung Südwesten. Im Norden des Plangebietes erfolgt die Ableitung in Richtung der Pumpstation im Nordwesten des Plangebietes.

An der Planstraße C ist eine Pumpstation geplant. Über eine Druckrohrleitung wird das Abwasser in südlicher Richtung in einen Druckentspannungsschacht und anschließend einem Schmutzwasser-schacht geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser der vorhandenen Kanalisation in der Straße „Plaggenesch“ zugeführt.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Bersenbrück gesichert.

Die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Löschwasserversorgung

Für den B-Plan Nr. 9 wurde gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 der Löschwasserbedarf geprüft. Für das Plangebiet muss eine Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h bereitgestellt werden. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Aus dem Trinkwassernetz kann laut Aussage des Netzbetreibers (Wasserverband Bersenbrück) 24 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar entnommen werden.

Die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge wird durch eine noch zu erbauende 50 m³ Löschwasserzisterne, die unterhalb des Spielplatzes installiert wird, bereitgestellt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch geeignete Netzanbieter.

Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird an das lokale Versorgungsnetz angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert. Des Weiteren wird im Plangebiet eine Transformatorenstation hergestellt, um die Versorgung mit elektrischem Strom sicherzustellen (siehe Kapitel 7.8).

Müllentsorgung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Osnabrück. Die Anlieger der östlichen Stichstraßen und der nördlichen Stichstraße sind gehalten, ihre Müllsammelbehälter am Abfuhrtage im Bereich des Kreuzungsbereichs zur Abfuhr bereit zu stellen. Eine zeichnerische Darstellung der Müllsammelstelle wurde im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung „M“ vorgenommen.

10. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung und Artenschutz sind dem Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Belange: Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Für das Vorhaben wurde eine fachgutachterliche artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis örtlicher Erfassungen der Artengruppe Vögel sowie einer Erfassung des Quartierpotentials der vorhandenen Strukturen für Fledermäuse durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung, die Ergebnisse des Gutachtens einschließlich Planung einer funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) für die vom Vorhaben betroffene Feldlerche finden in der Umweltprüfung Berücksichtigung und sind im Umweltbericht dokumentiert.

Externe Ausgleichs- und funktionserhaltende Maßnahmen:

- Funktionserhaltende Maßnahme Artenschutz (CEF)
- Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung (drei Maßnahmenflächen)

→ Sicherung über Festsetzung oder städtebaulichen Vertrag (noch zu klären); genaue Beschreibung wird nachgeliefert

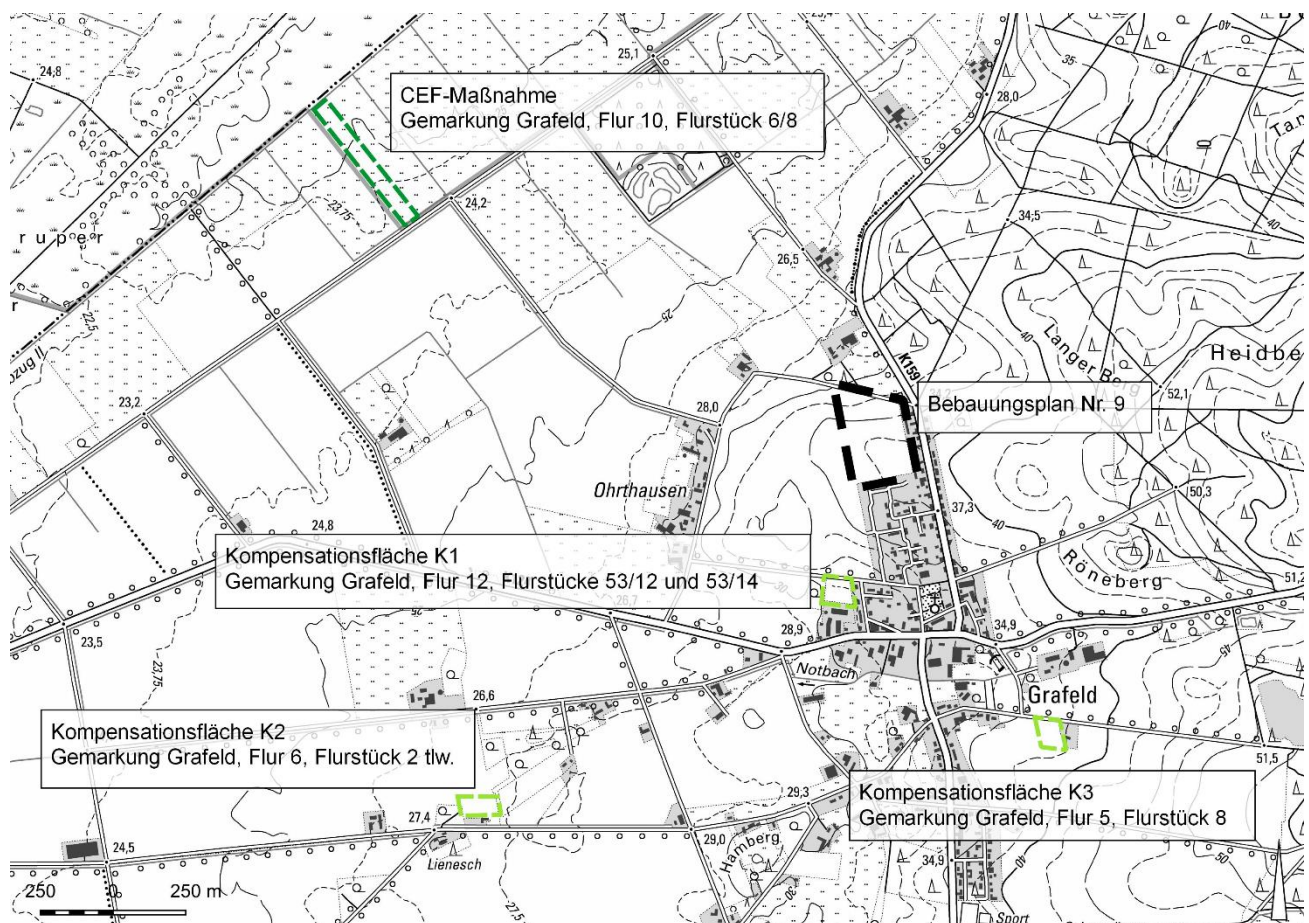


Abb. Lage der Ausgleichs- und funktionserhaltenden Maßnahmen

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	4,445 ha
davon Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg)	0,019 ha
Verkehrsflächen	0,668 ha
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,603 ha
davon private Straßenverkehrsflächen	0,04 ha
davon Fuß- und Radwege	0,025 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, hier Versickerungsbecken	0,234 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, hier Pumpwerk	0,003 ha
Fläche für Versorgungsanlagen; hier: <i>Transformatorstation</i>	0,003 ha
Öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot	0,194 ha
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	0,062 ha
Summe	5,609 ha

II. UMWELTBERICHT

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Pflanze, Tier, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Integrativ werden die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgearbeitet.

Der Umweltbericht mit der entsprechenden Kompensationsbilanzierung sowie die Kompensationsmaßnahmen liegen zur öffentlichen Auslegung vor.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Berge hat in seine Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

1.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2022 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.09.2022 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

1.3 Offenlage

Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

1.4 Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ sowie die Begründung beschlossen.

1.5 Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirk samkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

1.6 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Berge, den

Der Bürgermeister

.....
(Dimitri Gappel)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03. Juni 2023
Bu/Mi/Su-9229.014

.....
(Der Bearbeiter)

ibt Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG