Planunterlage	Geschäftszeichen: P 23019
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte 1:1.000*
	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023
Landkreis:	*Osnabrück*
Gemeinde:	*Berge*
Gemarkung:	*Berge*
Flur:	*5*
Maßstab:	*1:1.000*

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.01.2024).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch ÖbVI Jens Alves

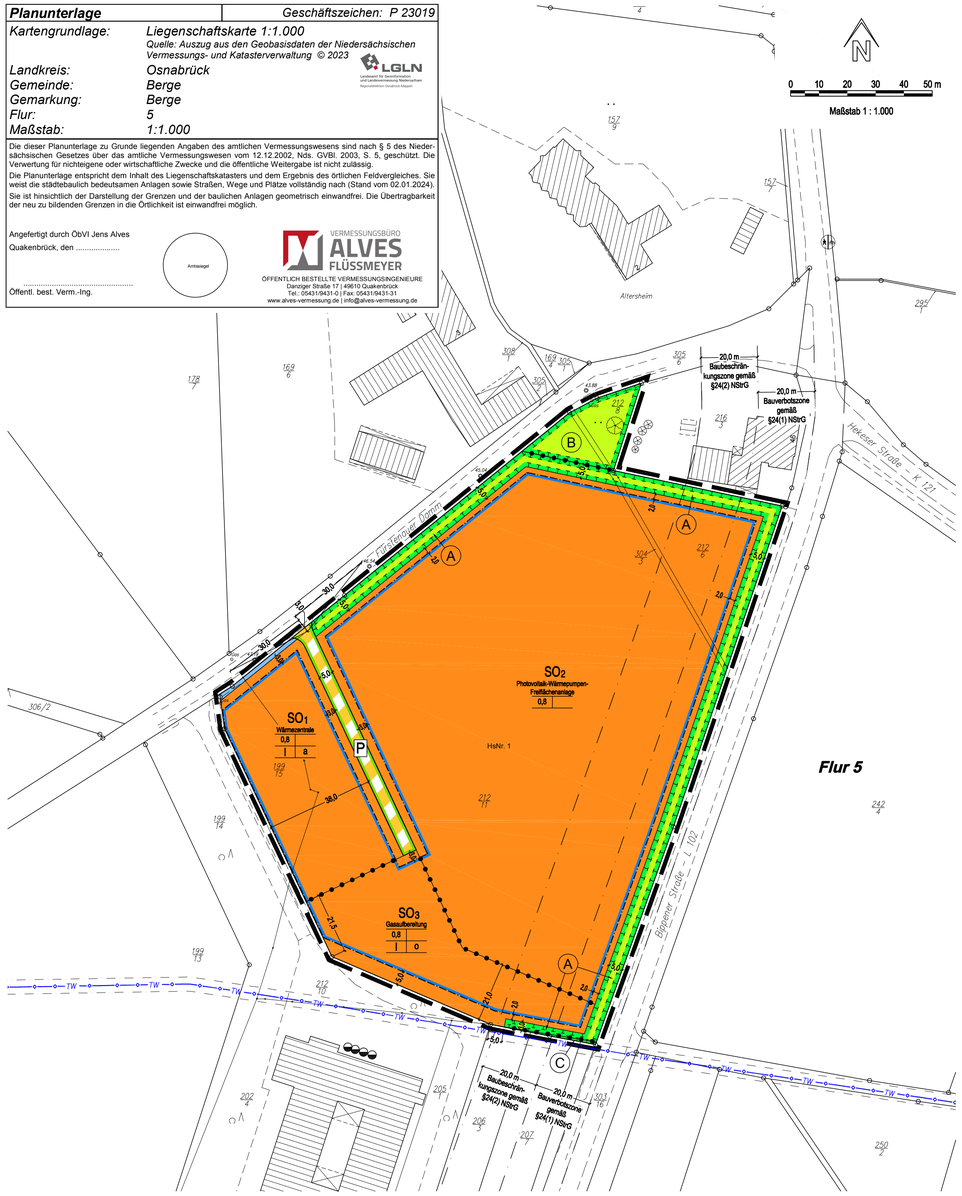
Quakenbrück, den .....

.....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

VERMESSUNGSBÜRO
ALVES
FLÜSSMEYER
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO1 — Sondergebiet 1: "Wärmezentrale"
Zulässige Nutzungen: siehe Planungsrl. Festsetzung Nr. 1.1

SO2 — Sondergebiet 2: "Photovoltaik-Wärmepumpen-Freiflächenanlage"
Zulässige Nutzungen: siehe Planungsrl. Festsetzung Nr. 1.2

SO3 — Sondergebiet 3: "Gasaufbereitung"
Zulässige Nutzungen: siehe Planungsrl. Festsetzung Nr. 1.3

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

TW — unterirdische Haupttrinkwasserleitung - DN 350
inkl. 5 m Schutzstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -

A — naturnahes Siedlungsgehölz
(siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)

B — Streuobstwiese
(siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.2)

C — naturnaher Krautsaum
(siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Belange der Denkmalpflege: In näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende denkmalrechtlich geschützte Baudenkmale: Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude am Fürstenauer Damm 3 in Berge. Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Das Heuerhaus am Fürstenauer Damm 4 in Berge, Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Die Hofanlage Harbecke, bestehend aus dem Wohn-/Wirtschaftsgebäude, der Scheune und der Werkstatt, an der Hekeser Str. 2 in Berge, alle drei jeweils ein Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG) in Gruppe baulicher Anlagen.
Aus baudenkmalpflegerischer Sicht ist die Beeinträchtigung der Baudenkmale grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Die Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück hat jedoch keine Bedenken, da lediglich eine Sichtbeziehung zu der Hofanlage Harbecke besteht und die Photovoltaik-Flächen über 100 m entfernt sind. Da die beiden Baudenkmale am Fürstenauer Damm durch weitere Hofgebäude oder Feldgehölze abgeschirmt sind, bestehen auch zu diesen Denkmalen keine Bedenken.
Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, E-Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bauverbote und -beschränkungen entlang der Landesstraße 102, Ausnahmen: Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone entlang der Landesstraße 102 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStrG Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO. Seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, wurde jedoch der Unterschreitung der Bauverbotsgrenze um bis zu 8,00 m (Verringerung auf 12,00 m Abstand zum Fahrbahnrand) für die Aufstellung der Photovoltaik-Elemente zugestimmt.
Innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulasträgers der L 102 bedarf.

3. Vermeidung von Blendwirkungen und sonstigen Unfallgefahren entlang der L 102: Die geplante Einfriedung zur Straßeneigentumsgrenze der L 102 ist lückenlos herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Von der Photovoltaikanlage dürfen keine Blendwirkungen auf den Verkehrsraum der L 102 ausgehen, weder durch die Gebietsbeleuchtung noch durch Lichtreflexionen der PV-Module.

4. Sichtwinkel an Straßeneinmündungen: Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

5. Artenschutzbelange: Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

1. Lärmemissionen von der Landesstraße 102: Von der Landesstraße 102 (Bippener Straße) gehen Lärmemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2. Hochwasservorsorge: Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten.
Laut den Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter", Thema „Starkregen", „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren") bestehen für das Plangebiet keine größeren Risiken durch Starkregenereignisse. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) können im Bereich der randlichen Gräben die Wasserstände um bis zu 100 cm ansteigen, innerhalb der geplanten Sondergebiete nur sehr kleinflächig bis zu 30 cm. Die nördlich angrenzende Straße Fürstenauer Damm und Teile der Bippener Straße könnten bei Starkregenereignissen tlw. 30 bis 50 cm hoch überschwemmt werden. Bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m² und Stunde) sind auch nur Bereiche bis zu 30 cm überflutbar und der Anteil dieser Bereiche ist immer noch gering und weit unter 10 % der Sondergebietsflächen.
Weitere Details hierzu sind den Hinweiskarten im Internet zu entnehmen. Die Karte der Starkregenereignisse stellt auch vorhandene Geländemulden und -senken dar, unabhängig von den vor Ort bestehenden Versickerungsbedingungen. Eine Überflutung ist bei Starkregen möglich, es kann aber auch viele Jahrzehnte trocken bleiben.
Ein Rechtsanspruch auf die umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Starkregenrisiken entsteht aus den Karten heraus ebenso wenig wie ein Rechtsanspruch auf bestimmte Vorsorge-, Schutz- und Gefahrenabwehrmaßnahmen durch jeweilige Aufgabenträger (vgl.: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: „FAQ - Frequently asked questions Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) des BKG", Stand: 24.09.2024, Ziffern 10 u. 15).
Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes z. B bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich zu beachten. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

3. Ablaufen des Oberflächenwassers: Ein Ablaufen des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke ist grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinnen) zu vermeiden. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

4. Kampfmittel: Gemäß Stellungnahmen des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 30.05.2024 bestand für den überwiegenden Teil des Plangebietes (Fläche A) ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel und es wurde eine Kampfmittelsondierung empfohlen. Diese Kampfmittelsondierung ist bereits im Jahr 2024 durchgeführt worden. Die Bestätigung der Kampfmittelfreiheit ist Anlage des Umweltberichtes.

5. Brandschutzbelange: Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

6. Vermeidung von Beschädigungen bestehender Versorgungsleitungen: Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

7. Vermeidung von Leitungsschäden bei Pflanzmaßnahmen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.

8. Schutz von Vegetationsflächen: Zur Sicherung von Vegetationsflächen (z. B. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

9. Ortsüblichkeit temporärer landwirtschaftlicher Immissionen: Im Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

10. Verfügbarkeit u. Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken: DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Berge, Tempelstr. 8, 49626 Berge, zur Einsicht bereit gehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Berge diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung werden drei Sondergebiete (SO1 bis SO3) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1 Das **SO1 „Wärmezentrale"** dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden technischen Anlagen zur plangebietsübergreifenden Wärmeversorgung (Nah- und Fernwärme) durch überwiegende Nutzung regenerativer Energiequellen. Zulässig sind:
- Gebäude zur Unterbringung der technischen Anlagen zur Wärmeversorgung;
- maximal 5 Wärmepumpen;
- Power-to-Heat-Anlagen;
- maximal 3 Blockheizkraftwerke;
- ein Warmwasser-Pufferspeicher;
- ein Gaskessel (zur Notversorgung),
- Aufdachanlagen zur Gewinnung von Strom und/oder Wärme aus Sonnenenergie;
- sonstige für den sicheren Betrieb der Gesamtanlage notwendige technische Anlagen;
- Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen für Betriebsangehörige, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen;
- sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.

1.2 Das **SO2 „Photovoltaik-Wärmepumpen-Freiflächenanlage"** dient der Errichtung und dem Betrieb von nicht erheblich belästigenden Freiflächenanlagen zur Gewinnung von Strom und/oder Wärme aus Sonnenenergie. Zulässig sind:
- technische Anlagen zur Gewinnung von Strom und/oder Wärme aus Sonnenenergie;
- sonstige für den sicheren Betrieb der Gesamtanlage notwendige technische Anlagen;
- sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.

1.3 Das **SO3 „Gasaufbereitung"** dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden technischen Anlagen zur Aufbereitung von Biogas. Zulässig sind:
- Gebäude zur Unterbringung der technischen Anlagen zur Gasaufbereitung;
- technische Anlagen zur Aufarbeitung von Biogas zu Biomethan und sonstigen Nebenprodukten;
- technische Anlagen zur Gasübergabe;
- sonstige für den sicheren Betrieb der Gesamtanlage notwendige technische Anlagen;
- sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.

1.4 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB sowie § 3 Abs. 5d BImSchG), auch unter Einbeziehung u.a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, eingehalten werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung, Ausnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO u. § 31 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier Straße „Fürstenauer Damm") bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 1,00 m nicht überschreiten.

2.2 Die maximale Gebäude-/Anlagenhöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut bzw. Höhe über alles), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF EG), darf im SO1 und SO 3 10,00 m, im SO2 5,00 m nicht überschreiten.
Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) für einzelne erforderliche Nebenanlagen (z. B. Schornsteine, Pufferspeicher o. ä) sind zulässig, sofern diese im SO1 und SO3 eine maximale Anlagenhöhe von 20,00 m und im SO2 eine maximale Anlagenhöhe von 7,00 m nicht überschreiten, jeweils gemessen senkrecht über OKFF EG, bzw. dort, wo kein OKFF EG oder ein vergleichbarer Bezugspunkt vorhanden ist, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Definition gem. § 5 Abs. 9 NBauO).

2.3 Blendschutzanlagen zum Schutz vor Lichtreflexionen der Solarenergieanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (Definition gem. § 5 Abs. 9 NBauO) zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch betriebsbedingte Luftschadstoffe (Abgase) müssen die innerhalb des SO1 geplanten Schornsteine eine Mindesthöhe von 14,50 m über Grund erreichen. Details hierzu sind dem Immissionsschutzgutachten zur Schornsteinhöhenberechnung und Immissionsprognose (Normec Uppenkamp, 11.12.2024) zu entnehmen. Eine Verringerung der Schornsteinhöhe ist zulässig, wenn fachgutachtlich nachgewiesen wird, dass auch eine geringere Schornsteinhöhe nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Umweltschutzgüter führt.

3.2 Entlang der Nordwest-, Nordost- und Ostseite des SO2 ist zum Schutz vor Blendwirkungen durch Lichtreflexionen von den Solarenergieanlagen ein mindestens 3,0 m hohen blickdichter Sichtschutzzaun zu errichten (siehe hierzu insb. Kap. 7.1 des Blendgutachtens des TÜV Rheinland Solar GmbH, 01/2025). Ein Blendschutzzaun ist nicht erforderlich, wenn der erforderliche Blendschutz durch andere technische Maßnahmen (z. B. Verwendung reflexionsarmer Solarmodule) gewährleistet wird. Dies ist fachgutachtlich nachzuweisen.

4. Flächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„A"** dient der Anlage und Pflege eines naturnahen Siedlungsgehölzes im Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Die Fläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro 2 m² oder einer geeigneten Ansaat von Gehölzen (z. B. Besenginster). Die Randbereiche der Restflächen sind als naturnahe Krautsäume mit Regiosaatgut anzusäen und zu entwickeln mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Errichtung oder der Einbau eines unterirdischen Löschwasserbehälters ist zulässig.
Entlang der Südgrenze des Plangebietes sind zum Schutz einer nahegelegenen Haupttrinkwasserleitung ausschließlich flachwurzelnde Gehölze zu verwenden, wie Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche und Schlehe.

4.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„B"** dient dem Erhalt, der Erweiterung und der naturnahen Entwicklung einer Obstwiese mit extensiver Nutzung und als naturnahem Element dem Biotopverbund. Die Fläche ist mit mind. zweimal verschulten Obsthochstämmen oder -halbstämmen zu bepflanzen, mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Baum pro 100 m². Der Grünlandbereich ist als Extensivgrünland zu entwickeln, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Errichtung oder der Einbau eines unterirdischen Löschwasserbehälters ist zulässig.

4.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„C"** ergänzt das nördlich anschließende Siedlungsgehölz und dient als naturnahes Element dem Biotopverbund. Die Fläche beinhaltet zudem den Schutzstreifen der südlich verlaufenden Haupttrinkwasserleitung. Die Fläche ist als naturnaher Krautsaum mit Regiosaatgut anzusäen und zu entwickeln mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Eine jährliche Mahd ist nicht erforderlich. Alle erforderlichen Schutzvorkehrungen zur Sicherung der Trinkwasserleitung sind zu beachten.

4.4 Bei allen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen aus Kapitel 3.2 des Umweltberichts zu verwenden. Für nicht festgesetzte Anpflanzungen können auch andere, insbesondere klimaresiliente Gehölzarten verwendet werden (entsprechende Artenlisten sind in Kapitel 3.2 des Umweltberichts enthalten).

4.5 Im SO2 sind die Freiflächen und die Flächen unter den PV-Modulen mit einer Grünlandmischung aus standortspezifischem Regiosaatgut (z. B. der Fa. Saaten Zeller) zu begrünen. Die Vegetation ist extensiv zu pflegen mit maximal dreimaliger Mahd pro Jahr oder Beweidung, z. B. durch Schafe. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

4.6 Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiße" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

4.7 Zur Schaffung einer artenschutzfreundlichen Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) ist zwischen der Geländeoberfläche und der Unterkannte der Zaunanlagen ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten.

4.8 Die Baufeldräumung (das Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung bereits ab dem 01.10. durchgeführt werden.
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 europarechtlich geschützter Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung einer fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind.
Von der Bauzeitenbeschränkung kann ebenfalls abgesehen werden, wenn die zu räumende Fläche als Scherrasen genutzt wird, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten zu erwarten sind und etwaige Nestlinge einfach gesehen werden können.
Beim Feststellen möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Berge, den .....

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394).

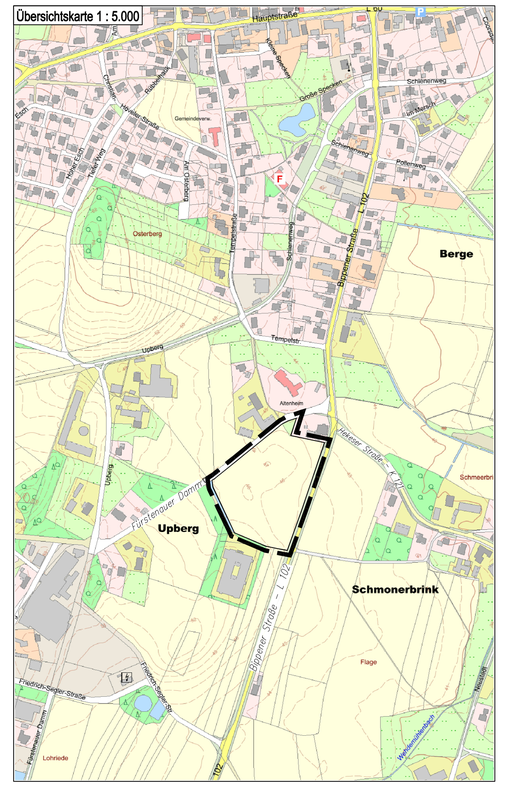
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024, Nr. 323).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024, Nr. 51).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3).



ENDFASSUNG - ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „SONDERGEBIET ENERGIEPARK BERGE - NORD"

GEMEINDE BERGE

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **13.12.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Berge, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Berge, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **02.04.2025** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am **04.04.2025** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom **14.04.2025** bis einschl. **16.05.2025** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Berge, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Berge, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Internetadresse und die Dauer der 2. Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschl. ..... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Berge, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den .....

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 eMail: pbsdt@web.de

Osnabrück, den 20.03.2025 / 05.06.2025

P:\AKB\DT-B-PLAN\BERGE\02_Plan_02.dwg - Donnerstag, 05.06.2025 10:37:38 - 49cm10, ver. 17.1x (LMS Tech) - pdfFactory Pro_Mac(500_user.pc3) - _no (360x495)