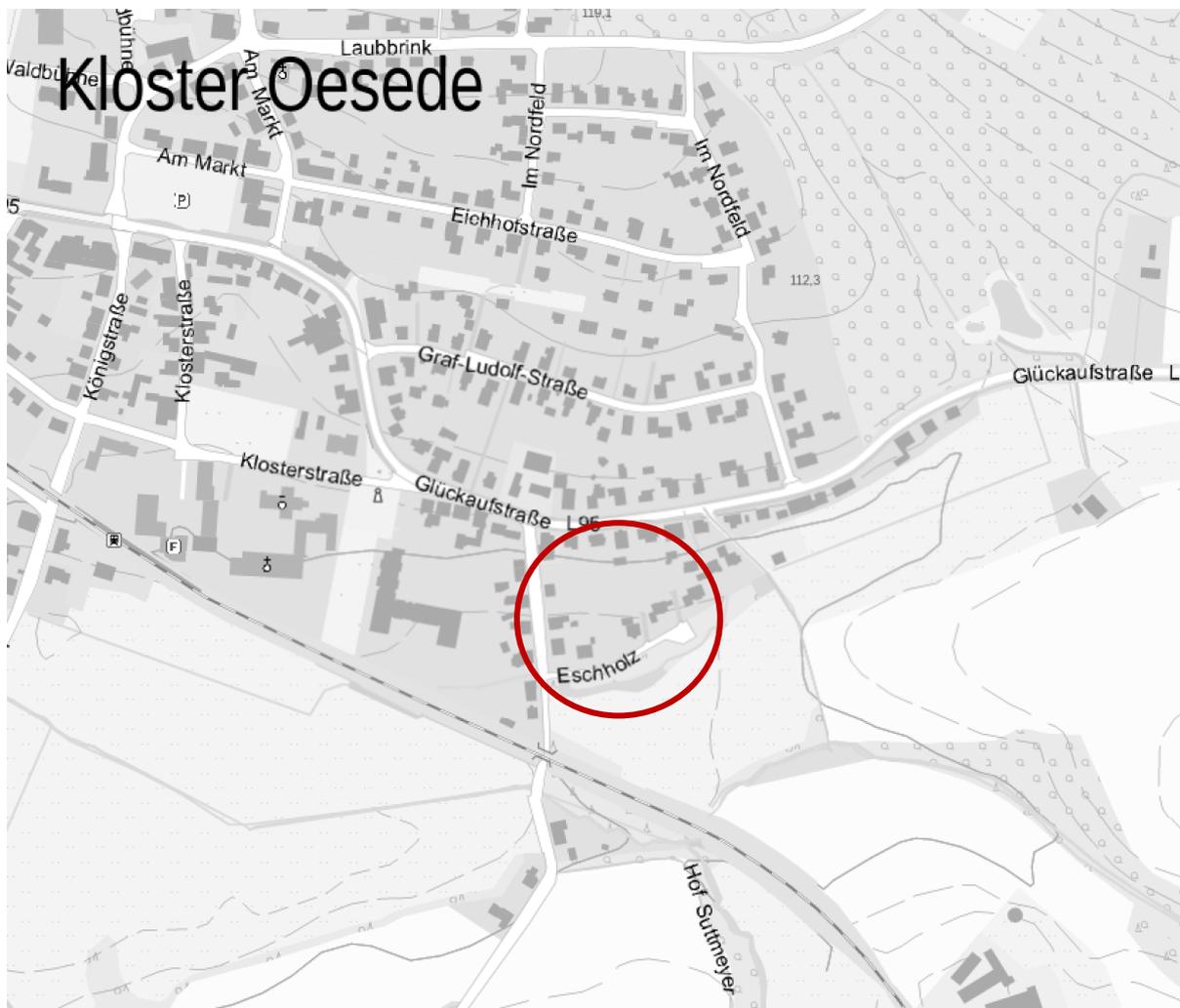


BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „SCHWARZER WEG“
1. ÄNDERUNG DER 1. ÄNDERUNG - MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT | OKTOBER 2024



© Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2024

AUFTRAGGEBER / STADTPLANUNG:

STADT GEORGS-MARIENHÜTTE

PLANVERFASSER:

GEOPLAN BUNTEN | OSNABRÜCK

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	3
1.1	<i>Anlass und Ziel der Planung</i>	3
1.2	<i>Geltungsbereich</i>	3
1.3	<i>Verfahren</i>	3
1.4	<i>Rechtsgrundlagen</i>	4
2	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.1	<i>Raumordnung und Regionalplanung</i>	5
2.2	<i>Flächennutzungsplanung</i>	6
2.3	<i>Bebauungsplanung</i>	7
3	Belange der Planung	9
3.1	<i>Immissionsschutz</i>	9
3.2	<i>Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	10
3.3	<i>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</i>	11
3.4	<i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i>	12
3.5	<i>Bodenschutz</i>	15
3.6	<i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i>	16
3.7	<i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	16
3.8	<i>Private Belange</i>	17
3.9	<i>Abwägung</i>	18
4	Inhalt der Bebauungsplanänderung	18
4.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	18
4.2	<i>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</i>	18
4.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	19
4.4	<i>Bauweise, Baugrenzen</i>	20
4.5	<i>Verkehrsflächen</i>	21
4.6	<i>Private Grünflächen</i>	21
4.7	<i>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	21
4.8	<i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG</i>	22
5	Örtliche Bauvorschriften	24
5.1	<i>Dachausbildung / -gestaltung</i>	24
5.2	<i>Werbeanlagen</i>	25
5.3	<i>Einfriedungen</i>	25
5.4	<i>Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</i>	26
5.5	<i>Ordnungswidrigkeiten</i>	26
6	verkehrliche und technische Erschließung	27
7	Verfahrensvermerke	29
7.1	<i>Politische Beschlussfassungen</i>	29
7.2	<i>Planverfasser</i>	29

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung innerhalb einer bestehenden Siedlungslage im Stadtteil Kloster Oesede zu schaffen. Die Siedlungslage zwischen den Straßenzügen Glückaufstraße und Eschholz ist bereits dem beplanten Innenbereich zuzuordnen und weitgehend bebaut. Lediglich die im Änderungsbereich befindlichen Flurstücke sind von einer Bebauung ausgeschlossen, weswegen das betroffene Grundstück über die 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ städtebaulich neu geordnet werden soll.

Anlass für die Planung sind konkrete Absichten des Grundstückseigentümers zum Bau eines Hauses. Eine Erschließung ist über die Straße Eschholz möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem an die Umgebung angepassten Maß der baulichen Nutzung. Auf diese Weise wird sich das neue Gebäude in die Umgebung einfügen. Die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert sich dabei auf den nördlichen Grundstücksbereich. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Kombination mit örtlichen Bauvorschriften, bspw. zur Dachgestaltung, definiert. Der Siedlungsansatz ist im Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte planungsrechtlich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan angepasst.

Rahmengebend für den Inhalt der Bebauungsplanänderung sind die öffentlichen und privaten Belange, die sich aus dem Umfeld und der derzeitigen Situation im Plangebiet ergeben. So ist die Betrachtung der zu erwartenden Schallimmissionen relevant und im Planverfahren zu bewerten (vgl. Kap. 3.1). Weiter sind die Belange des Artenschutzes im Plangebiet untersucht worden (vgl. Kap. 3.3). Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich (vgl. Kap. 1.3). Um auch den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung tragen zu können, ist ein Nachweis zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erstellt worden (vgl. Kap. 3.4).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Stadtteil Kloster-Oesede der Stadt Georgsmarienhütte. Das ca. 0,15 ha große Plangebiet liegt nördlich der Eschstraße, östlich der Straße Im Sutarb und südlich der Glückaufstraße. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Verfahren

Die Planung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB. Die maximal zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden darf, liegt unter 20.000 m². Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Somit liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) vorliegen, liegen ebenfalls nicht vor. Im räumlichen, sachlichen

und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung werden keine anderen Bebauungspläne aufgestellt, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen wären.

Der Plan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Belange des Artenschutzes bleiben davon unberührt und sind zu berücksichtigen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Hinsichtlich sonstiger technischer Regelwerke, wie bspw. DIN-Normen, wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Stadt Georgsmarienhütte zur Einsichtnahme vor.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück beschrieben.

LANDESRAUMORDNUNG

Grundsätzlich bildet das zentralörtliche System aus festgelegten Ober-, Mittel- und Grundzentren die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. In allen Teilen des Landes soll ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Im LROP 2017, zuletzt geändert 2022, ist für die Stadt Georgsmarienhütte – das Plangebiet betreffend – keine weitere besondere Ausweisung vorgenommen worden.

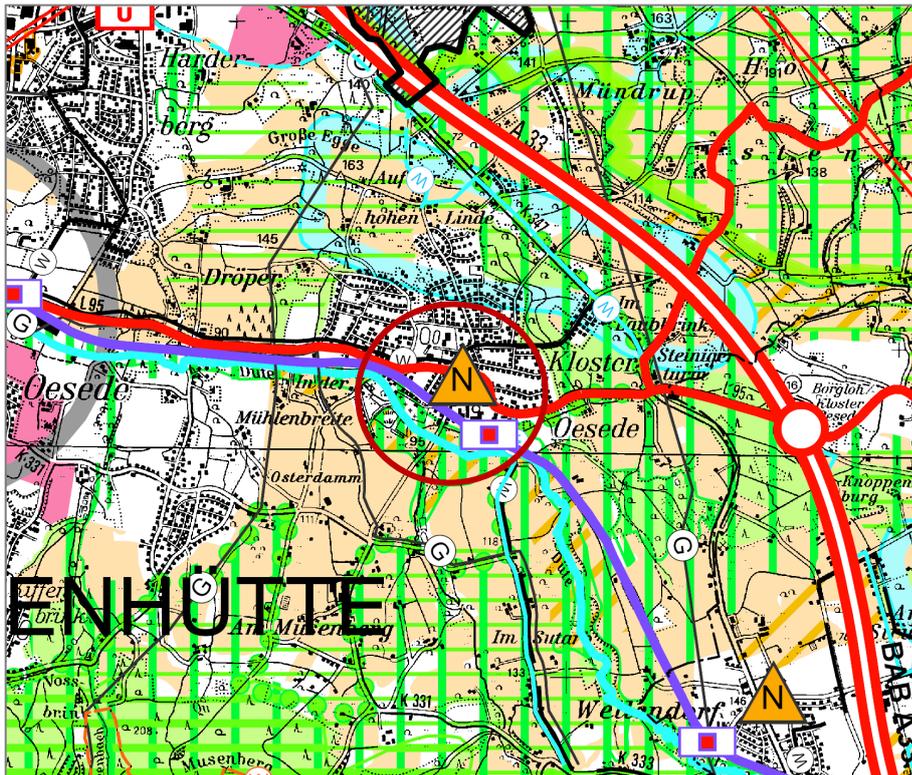
Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die der Bebauungsplanänderung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

REGIONALE RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück ist seit dem Jahr 2005 rechtskräftig und wurde seither in den Jahren 2010 (Einzelhandel) und 2013 (Energie) fortgeschrieben. Die Stadt Georgsmarienhütte ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Bereich dieser Bauleitplanung erfährt keine besondere zeichnerische Zuweisung und ist insofern als Siedlungslage zu beurteilen. Nach Süden grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, was der dortigen Flächendefinition als Ausgleichsfläche für Bauleitplanungen der Kommune entspricht. Diese Gebietsausweisung beginnt unmittelbar südlich der Eschstraße. Die in der Raumordnungsplanung definierten Flächen werden durch das Plangebiet nicht tangiert. Eine Berücksichtigung der Flächen findet im Zuge der wasserwirtschaftlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen statt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes wird die Glückaufstraße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und die Bahntrasse Osnabrück – Bielefeld nebst Bahnhof Koster Oesede ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist das raumordnerische Ziel D 2.4 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist.¹ Dieser Umstand wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Der Ortskern von Kloster Oesede wird als Nahversorgungsbereich gekennzeichnet.

¹ Landkreis Osnabrück, 23.05.2024



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein Grundstück städtebaulich neu geordnet, um einer Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb einer bestehenden Siedlungslage Rechnung tragen zu können. Hierdurch wird Baulandpotential ausgeschöpft. Dies führt zu einer optimierten Gebietsnutzung und zu einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Ortes.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der Bebauungsplanänderung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

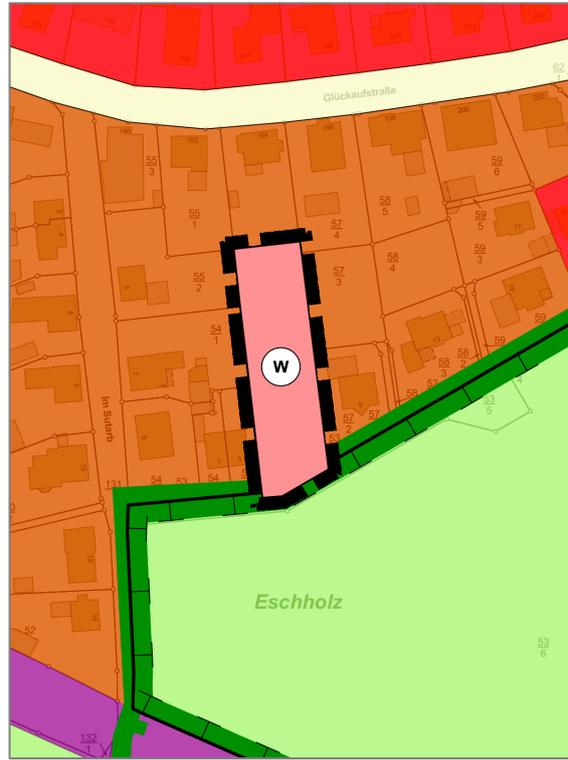
Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Stadt Georgsmarienhütte liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und die dortige Siedlungslage werden „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Südlich erfolgt für die Ausgleichsflächen die Darstellung von Maßnahmenflächen und Grünflächen. Teilweise werden Wohnbauflächen ausgewiesen, was auf dortige Bebauungsplanänderungen zurückzuführen ist. Die Glückaufstraße und die Eisenbahntrasse erfahren verkehrsrechtliche Festsetzungen.

Das Plangebiet, welches als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden soll, kann folglich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechen zu können, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte im Wege der Berichtigung angepasst. Dies ist für den Fall der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig (vgl. Kap. 1.3).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1977 (© Stadt Georgsmarienhütte)

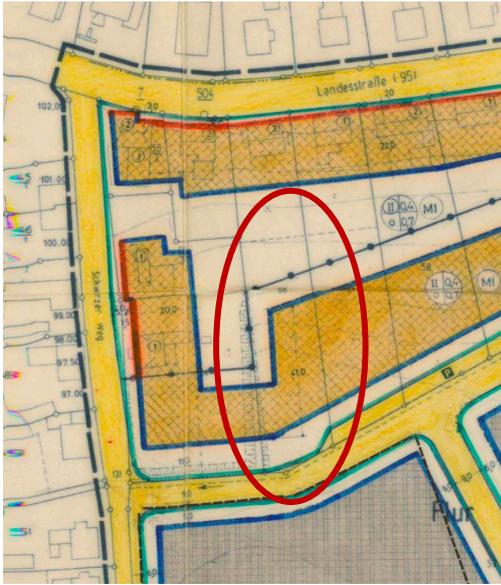


Berichtigung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet

2.3 Bebauungsplanung

Grundsätzliches Baurecht wurde für das Grundstück bereits 1969 mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 ermöglicht. Für das Plangebiet gelten allerdings derzeit die Festsetzungen der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ aus dem Jahr 2001. Hierin wird das Grundstück als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist, während die umgebenden Grundstücke alle als Wohnbauland definiert und entsprechend bebaut wurden. Dies hatte vordringlich wasserwirtschaftliche Gründe, die zwischenzeitlich anderweitig gelöst wurden bzw. werden können (vgl. Kap. 3.4). Als weitere Festsetzungen sind die südlich angrenzende Verkehrsfläche der Eschstraße und die private Pflanzfläche als Straßenbegleitgrün zu nennen.

Entsprechend des Planungsziels der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird die bisher von Bebauung freizuhaltende Fläche in Wohnbauland umgewidmet.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Schwarzer Weg“, 1969 (Quelle: Stadt Georgsmarienhütte)



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“, 2001 (Quelle: Stadt Georgsmarienhütte)

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ ersetzt.

3 Belange der Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

3.1 Immissionsschutz

Die Bevölkerung ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen, die von der Umgebung ausgehen können, zu schützen. Immissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vorgaben und Maßnahmen entwickelt, um Immissionen zu begrenzen und die Lebensqualität in den betroffenen Gebieten zu schützen.

SCHALLIMMISSIONEN

Begleitend zu den Planungsabsichten wurde eine schalltechnische Untersuchung² durch das Büro HeWes Umweltakustik GmbH aus Osnabrück erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung Bezug genommen wird. Ursächlich für die Begutachten der Lärmsituation ist die Lage des Plangebietes südlich der Glückaufstraße und nördlich der Bahntrasse Osnabrück - Bielefeld. Eine Beurteilung des Straßen- und Schienenverkehrs erfolgt nach der DIN 18005 mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 48 dB(A) nachts betragen. Die Orientierungswerte werden tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten, wobei im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Werte bis zu 3 dB(A) erfolgt. Aufgrund dessen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ein aktiver Schutz durch Wände oder Wälle ist grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. Aufgrund der Gemengelage aus der Lage der Schallquellen und dem relativ großen Abstand zu diesen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht wirksam. Die Einhaltung der Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht möglich. Der erforderliche Schallschutz ist demzufolge über passive Maßnahmen herzustellen.

Die gutachterlich vorgeschlagenen maßgeblichen Außenlärmpegel, aus denen sich eine ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, ...) zur Schalldämmung ergibt, werden dazu festgesetzt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur geeigneten Baukörper- und Grundrissgestaltung sowie zum Umgang mit Außenwohnbereichen aufgenommen (vgl. Kap. 4.8).

² Schalltechnische Untersuchung – Gutachten vom 20.12.2023

Wird im Baugenehmigungsverfahren jeweils der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel auftreten, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Unter Einhaltung der in den Festsetzungen beschriebenen Inhalte zum Schallschutz ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

GERUCHSIMMISSIONEN

Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich des Stadtgebietes von Georgsmarienhütte nicht zu erwarten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen und Flächen, die Ausgleichszwecken dienen und somit Natur und Landschaft zur Verfügung stehen. Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Hofstellen sind in der Örtlichkeit nicht angesiedelt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich allerdings in südwestlicher Richtung. Vorsorglich wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen ausgehen können. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da archäologische Bodenfunde derzeit nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken so- wie auffällige Bodenverfärbungen oder 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 gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Da im Plangebiet weder Baudenkmale vorhanden sind und für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen die Vorgehensweise beschrieben ist, ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten sind.

3.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes bleibt davon unberührt. Die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung bei Planungsvorhaben, welche einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen und nach § 15 BNatSchG zulässig sind, ergibt sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Aufgrund dessen muss ermittelt werden, ob Tier- oder Pflanzenarten der besonders und streng geschützten Arten von dem Eingriff betroffen sind und ob Verbotstatbestände berührt werden. Im Hinblick darauf wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag³ durch das Büro stadtlandkonzept aus Werther erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung Bezug genommen wird.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I der Artenschutzprüfung) konnte das potenzielle Vorkommen von insgesamt 97 Arten im Untersuchungsgebiet herausgestellt werden:

- 11 Säugetierarten,
- 85 Vogelarten sowie
- 1 Amphibienart.

Anhand der anschließenden Relevanzprüfung wurden alle (potenziell) im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten herausgefiltert, für die unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das Projekt möglich ist. Unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren konnte im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) eine mögliche Betroffenheit von 42 Arten abgeleitet werden. Für die vom Eingriff potenziell betroffenen Fledermaus- und Vogelarten wurden im Fachbeitrag drei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die dem Schutz der Arten vor baubedingten Tötungen dienen. Die Vermeidungsmaßnahmen werden wie folgt als Hinweise in die Bauleitplanung eingestellt:

BAUFELDFREIMACHUNG

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen, von Fledermäusen bzw. der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln, ist die Baufeldfreimachung zu regulieren:

Das Roden von Gehölzen und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig. Sollten Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sein, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln im direkten Umfeld zum Plangebiet ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stand 01/2024

während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

BAUMKONTROLLE

Durch Baumkontrollen wird gewährleistet, dass mögliche Quartiere von Fledermäusen erfasst werden. Hierdurch werden Tötungen von Fledermausindividuen vermieden:

Vor der Rodung sind die zu entfernenden Gehölze auf dauerhaft genutzte Lebensstätten, insbesondere Fledermausquartiere, durch einen Fledermausgutachter zu untersuchen. Müssen Bäume mit potenzieller Quartiereignung für Fledermäuse entfernt werden, ist dies außerhalb der Nutzung durchzuführen und die Fällung von einer fachkundigen Person zu begleiten. Die Bäume sind vor Fällung anhand eines Endoskops auf Besatz zu überprüfen.

ANBRINGEN VON FLEDERMAUSKÄSTEN

Diese vorgezogene Vermeidungsmaßnahme dient der vorübergehenden Sicherung der ökologischen Funktion der von der Rodung betroffenen Lebensstätten:

Ein Verlust von potenziellen Strukturen ist durch das Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen auszugleichen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist adäquater Ersatz für den Verlust der Quartiere bereit zu stellen. Der Umfang ist vorab mit der Behörde abzustimmen, sollte jedoch mind. 1:2 betragen. Die Maßnahme ist vor Eingriffsbeginn umzusetzen.

Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Tagequartiere von spaltenbewohnenden Fledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) sind Nisthilfen der Fa. Schwegler, Hasselfeldt oder vergleichbar (Flachkästen) fachgerecht an umliegende Bäume anzubringen.

Bei der Anbringung sind folgende Minimalanforderungen zu berücksichtigen:

- Höhe mind. 4 m
- geschützter und halbschattiger Standort
- Ausrichtung des Einfluglochs Ost / Südost

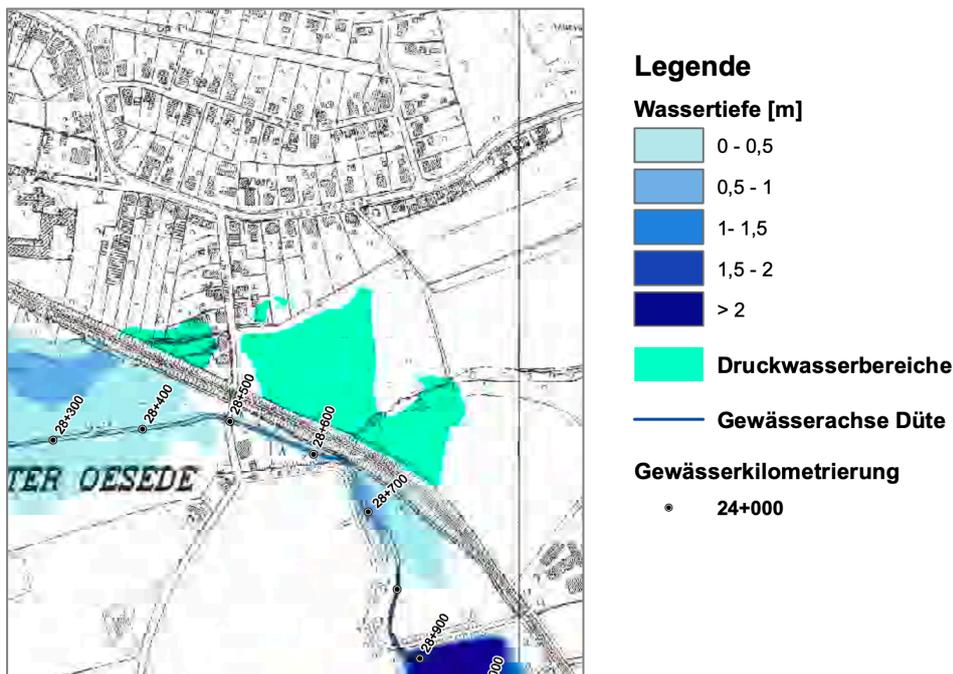
Mit Berücksichtigung der genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten sind und eine verträgliche sowie konfliktfreie Grundstücksentwicklung gewährleistet werden kann.

3.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit

erforderlich ist. Aus dem WHG ergibt sich eine Abflusshierarchie, die dabei zu berücksichtigen ist und die Versickerung von Oberflächenwasser der Ableitung voranstellt.

Ursprünglich wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht zur Bebauung freigegeben (vgl. Kap. 2.3). Dies hatte vorwiegend wasserwirtschaftliche Gründe. Eine Freigabe der Flächen zur Bebauung war zunächst an den Umstand geknüpft, die Hochwasserschutzmaßnahmen „Verwallung namenloses Gewässer“ und „Ertüchtigung Warmbierbach“ abzuschließen. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen verblieb die Annahme, bei extremen Überschwemmungen und Starkregenereignissen keinen ausreichenden Hochwasserschutz für die umliegende Bebauung bei weiterer Versiegelung gewährleisten zu können. Grundlage für diese Annahme waren die Inhalte der 3. Fortschreibung des Hochwasserschutzkonzeptes. Die Hochwassergefahrenkarte weist im Bereich des Plangebietes einen Druckwasserbereich aus.



Auszug aus dem Hochwasserschutzkonzept⁴ (© Stadt Georgsmarienhütte)

Aufgrund dieser Gemengelage wurden innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes konkret berechnet und bewertet. Hierzu wurde ein Nachweis zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers⁵ durch das Büro HI-Nord aus Osnabrück erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung Bezug genommen wird.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die anfallenden Regenwassermengen vor Ort aufgrund der Ist-Situation nicht ausnahmslos versickern können. Aufgrund des oben beschriebenen Druckwasserbereiches und der Nähe des geplanten Vorhabens zum südlich gelegenen Gewässer 3. Ordnung ist mit Grundwasserflurabständen von deutlich unter einem Meter zu rechnen. Das Regenwasser kann allerdings direkt in das südlich liegende Regenrückhaltebecken „Eschholz“ eingeleitet werden, das von dem Gewässer 3. Ordnung durchflossen wird und schließlich in der Düte mündet. Das vorhandene Rückhaltebecken ist aufgrund der Topografie

⁴ 3. Fortschreibung Hochwasserschutzkonzept Georgsmarienhütte – Hochwassergefahrenkarte aus 2018

⁵ Nachweis vom 09.02.2024

die natürliche Vorflut des Plangebietes. Durch die zusätzliche Versiegelung wird dem Regenrückhaltebecken geringfügig mehr Niederschlagswasser zugeführt, das bei einem 5-jährigen Regenereignis eine unwesentliche Erhöhung des Wasserspiegels im Becken bedeutet. Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz werden folgende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken empfohlen:

- Regenwassernutzung zur Entlastung der Trinkwasserversorgung
- Dachbegrünung
- Entsiegelung der Nebenanlagen
- Private Rückhaltung / Mulde

Diese Empfehlungen werden auf Ebene dieser Bauleitplanung im Rahmen der Möglichkeiten aufgenommen. Die Begrünung von Flachdächern wird ebenso wie die Minimierung der Versiegelung durch Nutzung von wasserdurchlässigem Pflaster bei Ausnutzung der GRZ II festgesetzt (vgl. Kap. 0 und 4.7). Beides dient dem Grundsatz, dass Oberflächenwasser im Rahmen des Möglichen zunächst zu versickern ist.

Um in der Abflusshierarchie vor der uneingeschränkten Ableitung des Oberflächenwassers eine Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen auf das Anlegen von Mulden hingewiesen:

Für einen gezielteren Rückhalt von Regenwasser auf den Grundstücken eignet sich das Anlegen von Mulden. In der Bodenvertiefung wird das abfließende Niederschlagswasser vorübergehend gespeichert und anschließend in den Untergrund versickert. Diese Mulden können in Trockenperioden zusätzlich als Spielfläche genutzt oder gestalterisch in die Umgebung eingepasst werden. Auch das Anlegen der Mulde als Feuchtbiotop mit Verbund zu einem Gartenteich ist eine Option.

Vor dem Hintergrund zu erwartender längerer Trockenperioden und in Anbetracht der angespannten Situation im Trinkwasserdargebot wird ergänzend folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Zur Entlastung der Trinkwasserversorgung kann das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser, bspw. in einer Zisterne, zwischengespeichert und in Trockenzeiten zu Bewässerungszwecken verwendet werden. In Abhängigkeit von der Gartenfläche sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen ab ca. 1,5 m³ zu empfehlen. Das gespeicherte Regenwasser kann auch für die Waschmaschine und die WC-Spülung eingesetzt werden. Hier ist ein zusätzliches Volumen von 0,5 - 1,0 m³ je Grundstück anzuraten. Es ist ein zusätzliches Leitungssystem getrennt von der Trinkwasserinstallation erforderlich. Um mit diesen Speichereinheiten eine nachhaltige Abflussretention auf den Grundstücken einzurichten, ist ein zusätzliches Stauvolumen, bspw. in den Zisternen, bereitzustellen, welches nach den Regenereignissen über eine Drossel in die Kanalisation abgegeben werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser kann im Freigefälle der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation der Ortslage zugeleitet und zur Behandlung in die Kläranlage abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes nicht zu erwarten sind.

3.5 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Innerhalb des Plangebietes ist dem NIBIS-Kartenserver⁶ zufolge als Bodentyp „Sehr tiefer Gley“ zu erwarten. Die Gefährdung der örtlichen Bodenfunktion durch Bodenverdichtung wird ebenso wie die Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion sowie die Bodenfruchtbarkeit mit „hoch“ eingeordnet.

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat- / Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.⁷

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Baurechte geschaffen, die der Nachverdichtung und Innenentwicklung auf einem bisher unbebauten Grundstück dienen. Hierdurch wird das Baulandpotential in einer bestehenden Siedlungslage ausgeschöpft. Die Schließung von Baulücken dient der Vermeidung neuer Versiegelungen im Außenbereich. Aufgrund der umgebenden Bebauung kommt eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht in Frage. Insgesamt kann dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden in ihrem Versiegelungsgrad begrenzt. Weiter werden Festsetzungen zum Umgang mit den freibleibenden Flächen erlassen (vgl. Kap. 0 und 4.4). Dies dient wiederum der Wasserwirtschaft und der Klimafolgenanpassung.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sie sind ggf. im Zuge von Baugenehmigungsplanungen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu erbringen.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen darüber hinaus die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

ALTBERGBAU

Das Plangebiet liegt im Bereich von historischem Bergbau auf Steinkohle. Angenommen wird, dass die Baue in einer Teufe von 35m liegen und aus der Zeit um 1880-1890 stammen.

⁶ Vgl. <https://nibis.lbeg.de> – Bodenkarte BK50

⁷ Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 23.05.2024

Aufgrund des Alters der Baue, der verhältnismäßig geringmächtigen Kohlenflöze und der Teufenlage kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Einwirkungen des Bergbaus auf das Grundstück nicht mehr zu erwarten sind.⁸ Vorsorglich wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Das Plangebiet liegt im Bereich von historischem Bergbau auf Steinkohle. Exakte Angaben über das Alter und die Teufenlage sind nicht vorhanden. Schädliche Einwirkungen des Bergbaus auf das Grundstück sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Zur Vermeidung von Konflikten wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Osnabrück, Fachabteilung Umwelt- und Bodenschutz bzw. die Stadt Georgsmarienhütte zu informieren.

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmittel ist im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hierauf wird wie folgt in der Planzeichnung hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Georgsmarienhütte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Zudem wird hier auf die Ausarbeitungen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ verwiesen, in denen diese Thematik eingehend betrachtet wurde.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtebauliche Entwicklung hat dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zielt darauf ab, nachhaltige und klimafreundliche städtische Entwicklungen zu fördern, indem Aspekte wie Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Flächennutzung, Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel in das Plankonzept integriert werden.

Den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahr 2020 Rechnung tragend, sind die Erfordernisse des Klimaschutzes im Rahmen von Bauleitplanungen zu berücksichtigen.⁹ Zu den Zielvorstellungen der Kommune zählen beispielsweise folgende Aspekte:

⁸ Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 23.05.2024

⁹ vgl. Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Georgsmarienhütte, 2020

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen,
- verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Erhalt wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume (CO₂-Bindung durch Wälder), Frischluftschneisen, Reduktion der Bodenversiegelung,
- Planung des öffentlichen Grüns und Vorgaben für Bepflanzung in Gärten
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neu- bau- und Bestandsgebieten.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen städtebaulich neu geordnet. Es findet eine Nachverdichtung und Innenentwicklung statt, die den Grundzügen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung dient. Der Flächenverbrauch im Außenbereich wird dadurch reduziert. Ferner werden mit Hilfe der Bauleitplanung städtebauliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen, die den Belangen des Klimas Rechnung tragen.

Dazu wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die Versiegelungsquote für die Bebauung der Flächen begrenzt. Es werden Festsetzungen formuliert, die der Wasserwirtschaft und dem Umweltschutz dienen (vgl. bspw. Kap. 0 und 4.7).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten sind und die Entwicklung den Inhalten des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Georgsmarienhütte (2020) entspricht.

3.8 Private Belange

Durch diese Bauleitplanung werden private Belange, hier von Grundstückseigentümern innerhalb und außerhalb des Plangebietes, berührt.

Städtebauliches Ziel ist die Nachverdichtung auf einem privaten Grundstück im Stadtteil Kloster Oesede mit Wohnbebauung. Betroffen ist ein einzelnes Grundstück innerhalb einer vorhandenen Siedlungslage, welches bisher aus Gründen der Wasserwirtschaft nicht zur Bebauung freigegeben wurde. Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Baurecht nunmehr verbindlich und unter konkreter Begutachtung der wasserwirtschaftlichen Belange geregelt werden. Für den Grundstückseigentümer wird insofern eine Wertsteigerung der Flächen durch Baurecht erzielt. Gleichzeitig werden Freiflächen und Sichtbeziehungen in die Umgebung verändert.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke führt die vorliegende Bebauungsplanänderung zu keinen relevanten nachteiligen Einschränkungen. Die Festsetzungen für die Neubebauung wurden in Anlehnung an die Umgebungsbebauung gewählt, so dass diese sich später nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Siedlungslage einfügen wird. Allerdings werden Freiflächen in Anspruch genommen und Sichtbeziehungen verändert. Hierdurch entsteht nachweislich keine Gefährdung der vorhandenen Bebauung durch Oberflächenwasser. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

3.9 Abwägung

Die Entwurfsplanung wurde im Internet veröffentlicht und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme überlassen. Hieraus resultierende Hinweise und redaktionelle Änderungen wurden im Anschluss in die Planung integriert. Textliche Festsetzungen, die sich aus den einzelnen Belangen ergeben, sind im folgenden Inhalt der Bebauungsplanänderung beschrieben.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Dem kommunalen Planungsziel der Nachverdichtung und Bereitstellung von Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung Rechnung tragend, wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gewählt. Um eine an die Umgebung angepasste Gebietsentwicklung zu ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der ergänzenden Wohnbauentwicklung innerhalb einer schon bestehenden Siedlungslage und hätten negative Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnungsverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur – die sich im Umfeld der Nachverdichtung durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern kennzeichnet – wird ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vorgenommen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine sinnvolle und nachhaltige Innenentwicklung möglich, ohne die Nachbarschaft nachteilig zu beeinträchtigen. Das Erschließungssystem ist ausreichend dimensioniert, um den Mehrverkehr aufnehmen und ableiten zu können. Diese Form der Innenentwicklung wird als städtebaulich verträglich eingestuft.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO bestimmt.

GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen und die Integration neuer Bebauung in die Umgebung städtebaulich zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die GRZ entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf 0,4 festgesetzt. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden hierdurch nicht überschritten. Aus Gründen der Minimierung der Flächenversiegelung trotz Nachverdichtung wird die Regelung zur Überschreitung der GRZ wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung oder Verdunstung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerksporige Steine aus Beton stellen eine Option dar.

Bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird analog zu den in der Umgebung vorhandenen Regelungen eine I-geschossige Bebauung festgesetzt. Dies erlaubt grundsätzlich den Ausbau des Dachgeschosses und geschieht übereinstimmend mit der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstruktur und Bauhöhe. Dabei wird ergänzend eine Firsthöhe (FH) von max. 9,00 m sowie eine Traufhöhe (TH) von max. 4,30 m festgesetzt. Diese Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung dient der Vermeidung überdimensionierter Baukörper in einer bereits vorgeprägten Siedlungslage.

Um dem Ziel der Nachverdichtung und besseren Ausnutzung der Flächen im Dachgeschoss gerecht werden zu können, wird folgende Ausnahmeregelung zur zulässigen Geschossigkeit aufgenommen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn es sich bei dem zweiten Vollgeschoss um ein ausgebautes Dachgeschoss handelt und die Maximalhöhe der

festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bei geneigtem Dach nicht überschritten wird. Die Ausnahmeregelung greift nicht bei Gebäuden, die in Flachdachbauweise ausgeführt werden sollen.

Die baugestalterische Funktion der Festsetzung besteht in erster Linie darin, die optisch wirksamen Proportionen des Gebäudes, namentlich das Verhältnis des nutzbaren Dachraums zum darunter liegenden Vollgeschoss mit senkrechten Außenwänden, zu steuern. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass der in der Regel als solcher von außen auch erkennbare nutzbare Dachraum gegenüber dem darunter liegenden Geschoss optisch nur als ein eher untergeordneter Bauteil erscheint.¹⁰

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb des Plangebietes dürfen die First- und Traufhöhen baulicher Anlagen an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete oder technische Bauteile sowie Anlagen zum Zweck der Photovoltaik und Solarthermie.

Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt:	Firsthöhe (FH) = obere Firstkante
	Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
unterer Bezugspunkt:	nächstgelegener Höhenbezugspunkt im Plangebiet in m über NHN

4.4 Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch der städtebaulichen Zielvorstellung und der örtlich ablesbaren Bauweise Rechnung getragen wird. Um weiter den Charakter des Siedlungsbildes aufzunehmen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass einerseits ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die gewünschte bauliche Nachverdichtung geschaffen wird. Andererseits sollen insbesondere im südlichen Grundstücksbereich freie Flächen bleiben, um hier den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung tragen zu können und die attraktiven südlichen Grundstücksbereiche zur Gartennutzung freizuhalten.

Folglich wird die Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt. Dies entspricht einerseits dem Mindestmaß an Abstand zu benachbarten Grundstücken, der nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ohnehin einzuhalten ist. Andererseits wird im nördlichen Grundstücksteil auf diese Weise die Bauflucht aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgegriffen. Eine Bautiefe von 40,00 m ermöglicht einen

¹⁰ OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 18.01.2005 - 7 B 2751/04

ausreichenden Spielraum für die bauliche Nachverdichtung und hält den südlichen Grundstücksbereich von Bebauung frei.

Die Errichtung von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen soll im Einklang mit den Bestimmungen des Ursprungsplanes einheitlich geregelt werden. Aufgrund dessen wird eine Einschränkung von der allgemeinen Zulässigkeit wie folgt vorgenommen:

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von 3,00 m zu den umgebenden Grundstücksgrenzen einhalten.

4.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Eschholz. Um einen Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet zu leisten, wird die Breite der Grundstückszufahrt begrenzt und als Einfahrt festgesetzt:

Für das Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Einfahrt ist nicht lagegenau definierbar und kann geringfügig verlagert werden.

4.6 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplanes wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Die Parzelle dient der Gewährleistung eines Abstandes zur Straße Eschholz und erfüllt die Funktion als Straßenbegleitgrün. Auf die ergänzende Festsetzung zur Anpflanzung wird verwiesen (vgl. Kap. 4.7).

Um die Erschließung des Grundstücks von Süden über die Straße Eschholz zu sichern, wird eine Regelung zur Zufahrt festgesetzt (vgl. Kap. 4.5).

4.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewählt, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, das Kleinklima zu begünstigen und eine bessere Ableitung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Um eine durchgängige Festsetzung von Straßenbegleitgrün entlang der Straße Eschholz – auch im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken und den dort geltenden Regelungen – zu gewährleisten, erfolgt entlang der Straße die Festsetzung einer 2,00 m breiten Parzelle zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Sinne der örtlichen Bauvorschrift (hier: Einfriedungen) Gehölze anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Auf die genannten Pflanzenarten der örtlichen Bauvorschrift wird verwiesen.

Ausnahmsweise darf die Fläche auf einer Breite von max. 5,00 m für die Anlage einer Zufahrt von der Straße Eschholz auf das Grundstück durchbrochen werden.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Ein Pflanzgebot pro Grundstück bewirkt eine Begrünung des Plangebietes und trägt Sorge dafür, dass weniger Flächen versiegelt werden:

Je Grundstück sind zwei Laub- (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) oder Obstbäume (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein ausreichender unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

DACHBEGRÜNDUNG

Für Hauptgebäude und Nebenanlagen können im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ausnahmsweise (vgl. Kap. 5.1) flachere Dachneigungen gewählt werden. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sind diese Dachflächen im Plangebiet bei Ausgestaltung als Flachdach dauerhaft zu begrünen:

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie), sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 12 m² ausgenommen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen für erneuerbare Energien ist zulässig.

Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich darüber hinaus gut in das Siedlungsbild ein. Die Nutzung regenerativer Energien ist zur Förderung einer energiesparenden Bauweise unerlässlich. Photovoltaik- und Solaranlagen können zur Warmwasserbereitung, zur Heizungsunterstützung oder zur Gewinnung von Strom eingesetzt werden. Daher sind diese Elemente auf allen Dachflächen - auch in Kombination mit begrünten Dächern - zulässig.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind – betreffend den Nachtzeitraum – schalltechnisch vorbelastet (vgl. Kap. 3.1). Im Hinblick auf die Emissionen, die ausgehend vom Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirken, werden deswegen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt ableiten:

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R_{w,ges}$ werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} =$ 35 dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w,ges} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Weiter werden Festsetzungen zur Orientierung der Aufenthaltsräume sowie zum Umgang mit Außenwohnbereichen erforderlich:

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist für Außenwohnbereiche durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Wintergärten, sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.

5 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO können Kommunen durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Stadtgebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dies erfolgt vordringlich, um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Es ist städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes den in der Umgebung bereits vorherrschenden Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur zu erhalten und fortzuführen. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung auch örtliche Bauvorschriften formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere die Dachausbildung und -gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden im Plangebiet, Grundstückseinfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Sie ergänzen damit die bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

5.1 Dachausbildung / -gestaltung

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die umliegende Siedlungsstruktur ist geprägt von Einzelhäusern mit geneigten Dächern. Aufgrund dessen erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen. Dies dient grundsätzlich dem Erhalt des vorherrschenden Erscheinungsbildes. Aufgrund der wenig präsenten Lage des Baugrundstücks dient die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flachdächern als ergänzendes gestalterisches Element der Nachverdichtung:

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen der Hauptgebäude als geneigte Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Innerhalb des Plangebietes ist ausnahmsweise die Ausgestaltung als Flachdach erlaubt, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird. Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in geneigter oder Flachdachbauweise zulässig.

Innerhalb des Plangebietes werden glasierte oder edelengobierte Ziegel als Eindeckung der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zulässig sind alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rot-braun sowie dunkelgrau bis schwarz.

Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen auch als Dacheindeckung grundsätzlich zulässig.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie im Hinblick auf Energieeinsparungen wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Die Installation von Photovoltaikmodulen trägt dem Umstand Rechnung, dass bspw. eine Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung auf den Grundstücken umgesetzt wird. Solaranlagen dienen der eigenen Stromerzeugung. Aus diesem Grund ist auch eine Dacheindeckung mit Photovoltaik- und Solarelementen

grundsätzlich erwünscht. Auf die Festsetzung zur Ausnahmeregelung in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen wird an dieser Stelle hingewiesen (vgl. Kap. 0).

Um weitere klimatische Begünstigungen zu erwirken, ist die dauerhafte Begrünung von flach geneigten Dächern vorgeschrieben. Auf die Festsetzung wird verwiesen (s. Kap. 4.7).

5.2 Werbeanlagen

§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO

Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohnungen bspw. auch Büroräume von Freiberuflern oder nicht störende Gewerbeeinheiten zu erwarten. Sofern diese durch Werbung Aufmerksamkeit erwirken wollen, ist zum Schutz der örtlichen Strukturen eine Regelung zur Gestaltung und Dimensionierung möglicher Werbeanlagen notwendig. Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen ermöglichen es, Aufmerksamkeit zu erzeugen, ohne das Siedlungsbild negativ zu beeinträchtigen:

Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu max. 1 m² zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländeniveau am Gebäude angebracht werden, Fahnen und -masten sind unzulässig. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso unzulässig, wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

5.3 Einfriedungen

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Das Erscheinungsbild von Siedlungen kann durch Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Aus gestalterischen, ordnungsrechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen werden Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die sich im Übergang zum öffentlichen Straßenraum befinden, definiert. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen wird begrenzt:

Eine Einfriedung der Grundstücke ist entlang / parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Hecken aus folgenden Laubgehölzen zulässig:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Wahlweise ist eine Kombination der Laubhecke mit einer Zaunanlage zulässig (Holzzaun, Gitterstabzaun, Natursteinmauer). Bei einer durchgängigen Hecken-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseitig zu pflanzen. Bei der abwechselnden Kombination von Heckenpflanzung und Zaunelementen im Sinne der Unterbrechung der Hecke sind die Zaunelemente nur in untergeordneter Länge zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen

- aus Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig,

- aus Mauern mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig,
- aus Zäunen mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift ist im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche umzusetzen (vgl. Kap. 4.6 und 4.7).

5.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im Innenbereich, zum Zweck des Erhalts und der Weiterentwicklung ortsüblicher Gartenanlagen, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas trotz Nachverdichtung und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Eine Ausnahme bilden notwendigerweise herzustellende Zufahrten auf die Grundstücke sowie die Flächen, die für nicht überdachte Stellplätze in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen (vgl. Kap. 0, 4.4 und 4.5).

5.5 Ordnungswidrigkeiten

§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO

Für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften können nach der Nieders. Bauordnung Bußgelder bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit der Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird dies ermöglicht:

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

6 verkehrliche und technische Erschließung

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Glückaufstraße und im weiteren Verlauf über die Straßen Im Sutarb und Eschholz verkehrlich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der Straße Eschholz handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Bei der Glückaufstraße und der Straße Im Sutarb handelt es sich um ausreichend dimensionierte, innerörtliche Straßen und Verkehrswege. Der Verkehr aus dem Plangebiet kann sicher abgeleitet werden. Eine geordnete Erreichbarkeit ist sichergestellt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten im Bereich der Straßen Glückaufstraße und Im Sutarb. Aufgrund der Kategorisierung der Straße Eschholz als verkehrsberuhigter Bereich darf hier nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen geparkt werden.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die notwendigen Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Zug der Baugenehmigungsplanung zu schaffen.

Das Plangebiet ist auch an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestelle Kloster Oesede Im Sutarb befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die im Umfeld befindliche Kanalisation. Zuständig sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte. Auf die Aussagen in Kap. 3.4 der Begründung wird hingewiesen.

REGENWASSER

Das Plangebiet kann an die örtliche Infrastruktur zur Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Zuständig sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte. Zur Beurteilung der Kapazitäten wurde durch das Büro HI Nord ein Nachweis zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erarbeitet, dessen Ergebnisse als Hinweise und Festsetzungen aufgenommen wurden.

Die Garten- und Freiflächenbewässerung, ist im Geltungsbereich in Zisternen und Regentonnen empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH ist möglich.

LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser sind die Wasserversorger grundsätzlich nicht verpflichtet, Löschwassermengen bereitzustellen. Die Dimensionierung der Leitungsquerschnitte des Trinkwasserrohrnetzes wird von den Stadtwerken aus hygienischen Gründen für die Trinkwasserversorgung und nicht für die Löschwasserversorgung ausgelegt.

GAS UND STROM

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und elektrischer Energie durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte Netz GmbH ist möglich.

TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für einen weiteren Ausbau des Netzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

ABFALLBESEITIGUNG / SONDERABFÄLLE

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH.

7 Verfahrensvermerke

7.1 Politische Beschlussfassungen

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden die folgenden politischen Beschlüsse in den zuständigen Gremien gefasst.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 12.09.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 30.10.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 30.10.2024 rechtskräftig geworden.

Georgsmarienhütte, 01.11.2024

gez. Bahlo

L.S.

Die Bürgermeisterin

7.2 Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Georgsmarienhütte ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten, Osnabrück.

Osnabrück, 19.09.2024

gez. M. Bunten

Marion Bunten, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Stadtgeographin