

# **B E G R Ü N D U N G**

## **ZUR 26. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „FLUR 14“ DER GEMEINDE VOLTAGE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

### **BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**

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

DER FACHBEITRAG SCHALLSCHUTZ (RP SCHALLTECHNIK, 05.05.2022) SOWIE  
ANLAGE III A DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS ZUM B-PLAN NR. 19  
(LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, 03.05.2019)  
SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

---

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 11.05.2022**

	<b>PLANUNGSBÜRO DEHLING &amp; TWISSELMANN</b>	
	SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635	
RAUMPLANUNG	STADTPLANUNG	BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG
<b>Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL</b>		

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsanlass ..... 3
2	Planungsrechtliche Hinweise ..... 3
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte ..... 4
4	Lage und Größe des Änderungsbereichs ..... 5
5	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben ..... 7
5.1	Fachgesetze ..... 7
5.2	Fachplanungen ..... 9
6	Bestand ..... 10
7	Änderungsabsicht ..... 10
7.1	Art der baulichen Nutzung ..... 10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, örtliche Bauvorschriften ..... 10
7.3	Verkehrerschließung ..... 11
8	Umweltbelange ..... 11
8.1	Umweltauswirkungsbewertung ..... 11
8.1.1	Zusammenfassende Bestandsbeurteilung ..... 11
8.1.2	Verkehrslärm ..... 13
8.1.3	Landwirtschaftliche Gerüche ..... 14
8.1.4	Umgang mit Altlasten ..... 14
8.1.5	Sonstige Immissionen ..... 15
8.1.6	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung ..... 15
8.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ..... 20
8.3	Abwägung der Umweltbelange ..... 22
9	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen ..... 23
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 23
9.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ..... 24
10	Ver- und Entsorgung ..... 25
11	Brandschutz ..... 25
12	Bodenfunde ..... 25
13	Flächenbilanz ..... 26
14	Stellplatznachweis ..... 26
15	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 26
16	Bodenordnung ..... 26
17	Auslegungsvermerk ..... 26

## 1 Planungsanlass

Im Plangebiet ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage geplant. Dies wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

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

Die Gemeinde folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende Entwicklungspotenzial für Wohnen genutzt werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

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

## 2 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) "Flur 14" wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

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

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

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

*Innenentwicklung und Nachverdichtung für innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtswirksamen B-Plans liegende Flächen, mit dem Ziel, mehr Wohnraum bereitstellen zu können.*

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

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

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Änderungsbereich entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung (UAB) in die vorliegende Begründung integriert.

### 3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

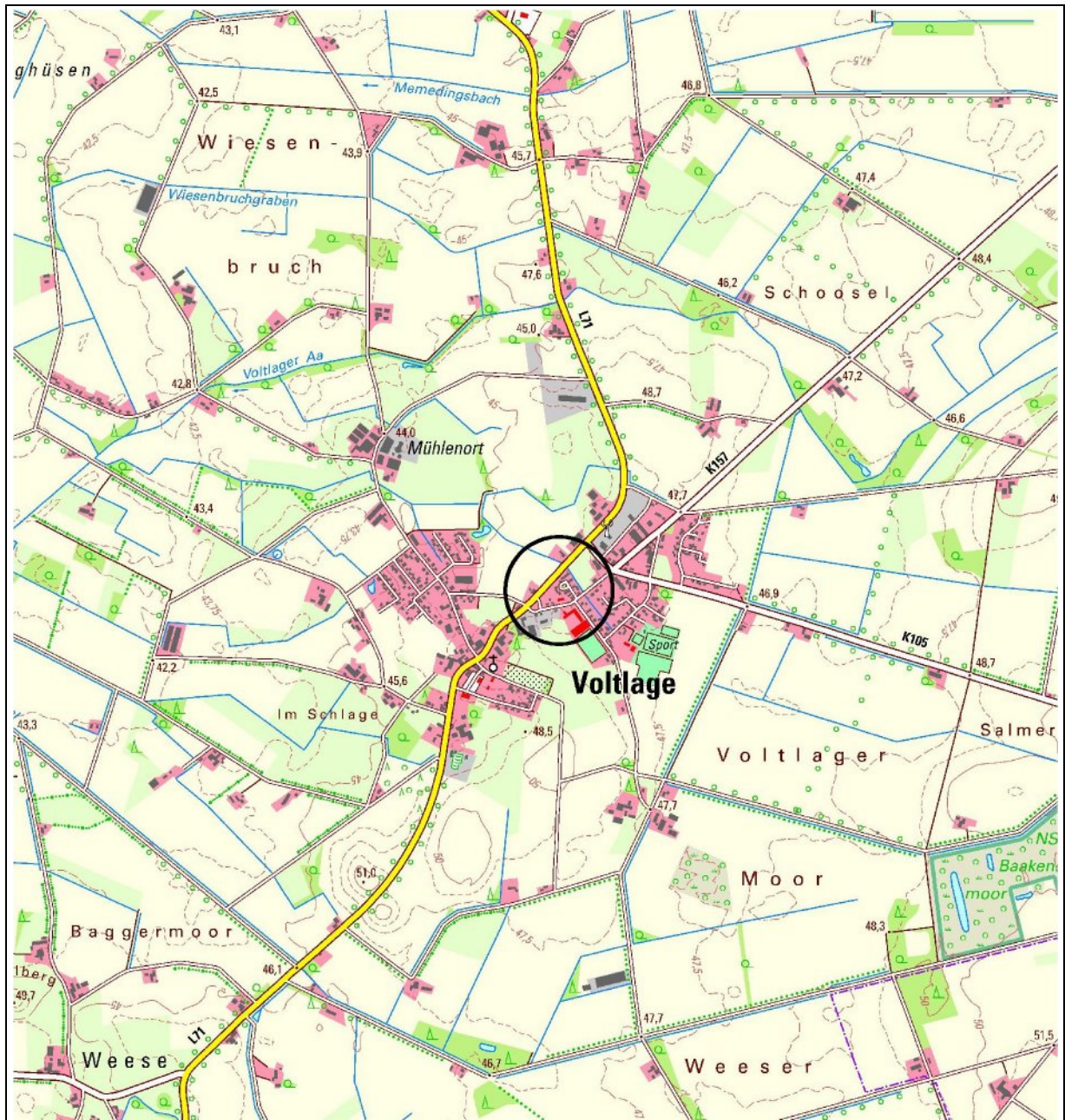
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der örtlichen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Dabei erhalten die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht.

#### 4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das ca. 1.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt innerhalb der engeren Ortslage Voltlages, zwischen der Hauptstraße (L 71) im Norden und der Schulstraße im Süden, ca. 95 m westlich der Neuenkirchener Straße (K 105) und umfasst das Grundstück Schulstraße 5 (Flurstück 18) sowie das Flurstück 19, Flur 31, Gemarkung Voltlage.



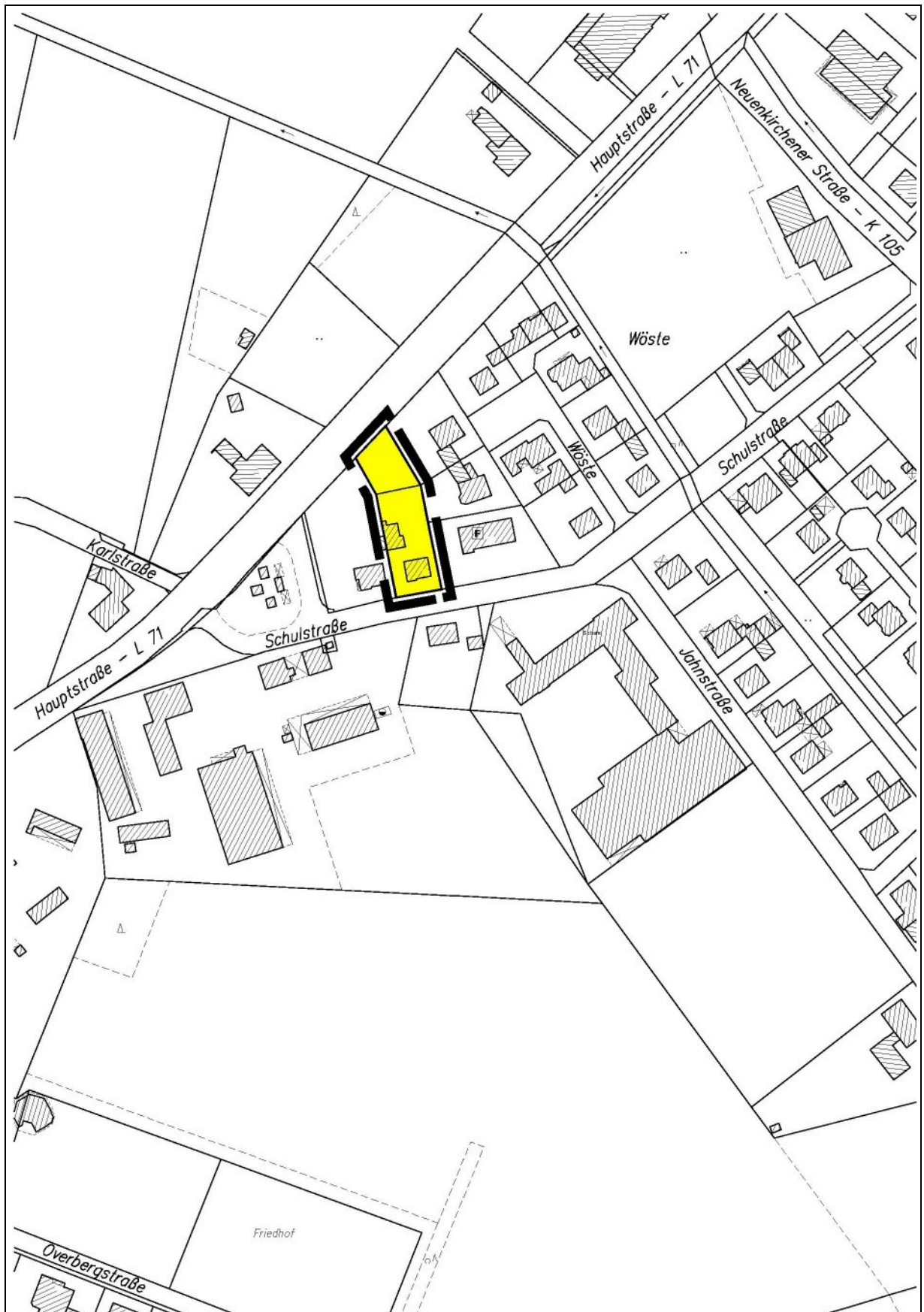
0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Voltlage, 26. Änd. B-Plan "Flur 14"

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



0 25 50 75 100 125 m

Original: ALKIS, LGLN

## 5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 5.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

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

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

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (und auch fast deckungsgleiche FFH-Gebiet) ist das überwiegend über zwei Naturschutzgebiete (NSG) ausgewiesene "Mettinger und Recker Moor" (Kennziffer DE 3612-301) im Kreis Steinfurt, mit einem Abstand von rund 5,0 km südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Gebietes oder anderer, im noch weiteren Umfeld liegender FFH-Gebiete zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

#### Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und NUVPG mit dem Ergebnis, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben durch die vorliegende B-Planänderung vorbereitet werden.

Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung von 556 m<sup>2</sup> liegt unter dem Schwellenwert des § 13 a BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

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

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

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

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

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

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut, zudem ist es umgeben von weiteren Siedlungsbereichen, u. a. von Einzelhäusern mit Hausgärten, so dass die ökologischen Funktionen etwaiger vom Vorhaben betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten, beispielsweise von gebüschbrütenden Vögeln, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können. Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Änderung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen, Abriss- oder Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

#### Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, Geruchs- Immissionsrichtlinie, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 71) sowie landwirtschaftliche Immissionen zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden ein Fachgutachten (RP Schalltechnik, 05.05.2022) erstellt und im Zuge der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen wurde auf ein Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 03.05.2019) zurückgegriffen welches im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 19 "Östlich und westlich der Küsterstraße" erstellt wurde.

Im planungsrelevanten Umfeld von 500 m um das Plangebiet befinden sich gemäß Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück vier Altstandorte (KRIS- Nummern: 74079 32 0002; 74079 32 0010; 74079 32 0012; 74079 32 0014, siehe auch <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>, Stand 04.05.2022).

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Störfallbetriebe bestehen auch im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs nicht.

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt keinem besonderen Schutzstatus.



## 5.2 Fachplanungen

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP des Landkreises Osnabrück (2004) werden dem Änderungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld keine Vorsorge- oder Vorrangfunktionen zugewiesen („weiße Fläche“). Die Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet und über die Schulstraße verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach dem LRP des Landkreises Osnabrück (1993) liegt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) in einem Bereich ohne konkrete Funktionszuweisung („weiße Fläche“).

### Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Neuenkirchen, noch für die Mitgliedsgemeinde Voltlage liegen Landschaftspläne vor.

### Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenkirchen ist der Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird auch die vorliegende 26. Änderung des B-Plans "Flur 14" aus dem geltenden FNP entwickelt.

Im rechtskräftigen B-Plan "Flur 14" der Gemeinde Voltlage wurde der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den Änderungsbereich wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, die offene Bauweise (o) sowie maximal ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) wurden durch entsprechende Vorgabe von Baugrenzen und Baulinien relativ eng begrenzt.

### Sonstige Fachplanungen

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

## 6 Bestand

Im Änderungsbereich besteht ein Wohngebäude mit separaten Nebenanlagen und Gartenbereichen. Der Gebäudebestand soll nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten werden.



Foto: Luftbild des Änderungsbereichs mit näherer Umgebung

## 7 Änderungsabsicht

Ein privater Bauherr beabsichtigt, auf dem Flurstück 18 ein weiteres Einfamilienhaus mit Garage zu errichten.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisherige Allgemeine Wohngebiet (WA) wird beibehalten.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, örtliche Bauvorschriften

Im WA bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bisher 0,4 auf 0,6 angehoben. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von bislang I auf II erhöht. Die offene Bauweise (o) wird beibehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin durch die Festsetzung einer Baulinie an der Schulstraße sowie von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt, jedoch insgesamt vergrößert.

Durch planungsrechtliche Festsetzungen in Textform wird die maximale First- bzw. Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) auf 10,0 m, für Gebäude mit Flachdach auf 6,50 m festgesetzt, gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Traufenhöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten.

Es werden Örtliche Bauvorschriften in den B-Plan aufgenommen, dass die Dachausbildung als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Flachdach erfolgen muss. Die Dachneigung der Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer muss mindestens 25 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmdächern nur für die längere Traufenseite.

Zudem sind Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig und die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

### 7.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von der Schulstraße aus. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Durch den planbedingt künftig hinzukommenden Kfz-Bewegungen werden weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

## 8 Umweltbelange

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

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

### 8.1 Umweltauswirkungsbewertung

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

#### 8.1.1 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

Schutzgut / Bestand	Empfindlichkeit
<b>Mensch</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Plangebiet liegt nah des Ortskerns der engeren Ortslage Voltlages. Im Änderungsbereich besteht derzeit ein Wohngebäude mit separaten Nebenanlagen. Das Areal wird ansonsten als Hausgarten genutzt. Aufgrund des Schutzanspruchs im WA wird die Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen als empfindlich eingestuft.</li> </ul> <p>Als bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Gemeindestraße „Schulstraße“ grenzt südlich unmittelbar an das Plangebiet, unmittelbar nördlich verläuft die Hauptstraße (L 71). Dementsprechend ist mit Verkehrslärm zu rechnen.</li> <li>○ Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs besteht das Betriebsgelände der freiwilligen Feuerwehr Voltlage von dem Störwirkungen ausgehen können, insbesondere bei Einsätzen oder Übungen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Baugenehmigung für den Neubau des dortigen Gerätehauses vorbeugende Lärmschutzmaßnahmen beachtet wurden (z.B. durch Einhausung lärmintensiver Nutzungen, schalldämmende Gebäudestellung etc.). Demnach sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das nähere Umfeld zu erwarten.</li> <li>○ Im planungsrelevanten Umfeld des Änderungsbereichs bestehen geruchsemitierende landwirtschaftliche Nutzungen (Hofstellen mit Tierhaltung).</li> </ul>	••
<b>Boden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (Blatt 3512, Voltlage, M. 1:25.000) ist der Änderungsbereich als "nicht kartierte Fläche (Ortslage)" dargestellt. Nach Angaben der Bodenkundlichen Übersichtskarte von Niedersachsen (LBEG Datenserver, M. 1:50.000) handelt es sich im Plangebiet ursprünglich um einen mittleren Gley-Podsol, die bodenkundliche Feuchtestufe ist als stark frisch angegeben.</li> </ul>	• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut, es soll nun eine verdichtende Neubebauung mit einem Einfamilienhaus erfolgen. Durch die bisherige Bebauung, vorhandene sonstige Versiegelungen und die gärtnerischen Nutzungen sind die Böden bereits erheblich überformt und vorbelastet.</li> </ul>	
<b>Fläche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Es handelt sich um teilweise mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Flächen der engeren Ortslage. Hinsichtlich ihrer derzeitigen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung kommt der Fläche eine insgesamt geringe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes und seines Umfeldes, zeigt die Fläche zudem eine gute Standorteignung für die angestrebte bauliche Nachverdichtung.</li> </ul>	-
<b>Wasser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, es ist zudem nur ein geringer Grundwassereinfluss vorhanden. Nach Angaben des LBEG-Datenservers liegen die Grundwasserhöchst- und -tiefststände zwischen mehr als 1,3 bis 2,0 m unter Geländeoberkante, die Grundwasserstufe wird als "sehr tief" bezeichnet.</li> </ul>	•
<b>Luft und Klima</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Plangebiet und der Umgebung handelt es sich um das Klimatop der bebauten Ortslage im ländlichen Raum, mit insgesamt jedoch nur geringer Vorbelastung der Luft- und Klimasituation. Eine besondere lokalklimatische Funktion des Plangebietes ist nicht zu erkennen. Die Bedeutung für die Lufthygiene von Siedlungsbereichen ist gering.</li> </ul>	•
<b>Pflanzen und Tiere</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind durch die bestehende Bebauung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung bereits erheblich vorbelastet, dennoch nutzen verschiedene Tierarten das Plangebiet und seine Umgebung als Lebensraum oder Nahrungshabitat. Vor den europarechtlich geschützten Tierarten sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen möglich. Angesichts der Bebauung und der relativ strukturarmen Gartenbereiche im Plangebiet sowie angrenzender Straßen und Siedlungen mit überwiegend neuzeitlichen Hausgärten sowie komplett versiegelten Bereichen ist die Liste der potenziellen Tiervorkommen sehr begrenzt.</li> <li>○ Im Änderungsbereich sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel im wesentlichen nur randlich für Gebüschbrüter sowie ggf. für Gebäudebrüter zu erwarten. Für Fledermäuse sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Beim derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet eine insgesamt geringe faunistische Bedeutung.</li> <li>○ Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit als sehr gering anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Gemeinde derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig.</li> </ul>	• / ••
<b>Biologische Vielfalt</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bezüglich der Biologischen Vielfalt ist das Plangebiet differenziert zu betrachten, neben bebauten und damit unempfindlichen Bereichen kommen randlich auch etwas strukturreichere Gartenbereiche vor. Die Gärten sind hinsichtlich der Biologischen Vielfalt insgesamt jedoch als wenig empfindlich einzustufen, die Gebäude und befestigten Grundstücksflächen als unempfindlich. Die anderen Lebensräume im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld besitzen ebenfalls eine insgesamt geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut.</li> </ul>	• / •• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)
<b>Landschaft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Plangebiet ist als dörflich geprägter Siedlungsbereich einzustufen, es ist hinsichtlich des Landschaftsbildes durch die bauliche Entwicklung im Umfeld, u.a. die Feuerwehرداریsstelle, jedoch auch als erheblich vorbelastet und vorgeprägt zu beurteilen. Es ist eher von einem Ortsbild, als von einem Landschaftsbild zu sprechen. Der Änderungsbereich ist daher als wenig empfindlich einzustufen.</li> </ul>	•
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen. Innerhalb des Plangebietes und seines planungsrelevanten Umfeldes befinden sich als schützenswerte Sachgüter u. a. der Standort der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Voltlage, Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen. Die Feuerwehr wird durch die zusätzlich geplante Bebauung jedoch nicht in der Ausführung ihrer Aufgaben beeinträchtigt. Archäologische Fundstellen sind bislang innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>	• / ••

<b>Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Es ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch kumulierende Planungen und Vorhaben, auch unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme, in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen.</li> <li>○ Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich. Es liegen keine Hinweise vor zu Vorhaben benachbarter oder sonstiger nahegelegener Plangebiete, die erhebliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben oder im Rahmen der Betrachtung von Wechselwirkungen näher zu untersuchen wären.</li> </ul>	•

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

### 8.1.2 Verkehrslärm

Von der Hauptstraße (L 71) gehen Lärmemissionen aus. Zur Untersuchung der im Plangebiet auftretenden Immissionen durch Verkehrslärm wurde ein Gutachten auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der TA Lärm in Auftrag gegeben. In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

#### „Ergebnisse Verkehrslärm:

Die Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass im Geltungsbereich mit einer Überschreitung des Orientierungswertes zu rechnen ist. Für die betroffenen Bauflächen ist daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig.

Es wird empfohlen, die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen Bereichen im Bebauungsplan festzusetzen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche sind an der zur Hauptstraße abgewandten Fassadenseite einzurichten.“<sup>2</sup>

#### **Bewertung und Abwägung Konflikte Verkehrslärm:**

Nach den Ergebnissen des Fachbeitrags Schallschutz werden aufgrund des Verkehrslärms von der Hauptstraße (L 71) die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A) tags/nachts) tags und nachts tlw. erheblich überschritten. Die Werte werden erst ab einem Abstand von ca. 40 m (tags) und ca. 60 m (nachts) von der Mitte der L 71 eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für WA (59/49 dB(A) tags/nachts) ab einem Abstand von ca. 25 m (tags) und ca. 40 m (nachts) von der Mitte der Fahrbahn eingehalten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete - MI (60/50 dB(A) tags/nachts) werden tags ab ca. 25 m und nachts ab ca. 38 m von der Mitte der L 71 eingehalten.

Die IGW für MI (64/54 dB(A) tags/nachts) werden ab einem Abstand von ca. 12 m (tags) und ca. 18 m (nachts) von der Mitte der Fahrbahn eingehalten.

Ein Beschluss des BVerwG, vom 13.12.2007 (BVerwG 4 BN 41.07) führt zur 16. BImSchV folgendes aus:

*„Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.“*

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu: BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -).

<sup>2</sup> RP-Schalltechnik: „Gemeinde Voltlage, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 14“, Osnabrück, 05.05.2022, S. 1

Ein weiteres Urteil des BVerwG, vom 17.03.2005 (BVerwG 4 A 18.04) enthält folgenden Leitsatz:

*„Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für **Dorf- und Mischgebiete** festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen.“*

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich - unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.

Unter Berücksichtigung des Tenors dieser BVerwG-Urteile ist es nach Auffassung der Gemeinde Voltlage bei der vorliegenden Planung durchaus zulässig,

1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als Orientierungshilfe in der Abwägung zu nutzen und
2. von den IGW abzuweichen.

Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG kann bei Einhaltung der IGW für MI von „gesunden Wohnverhältnissen“ ausgegangen werden.

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine bauliche Entwicklung auch in den Bereichen erfolgen soll, die bis zu den IGW der 16. BImSchV für MI durch Verkehrslärm belastet werden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen jedoch die Lärmbelastungen der Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte für WA durch Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden.

Die Möglichkeiten zur Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind eingeschränkt. Am effektivsten sind aktive Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an der Schallquelle, hier an der L 71. Der Schallschirm müsste dabei mind. 3,0 m hoch sein. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit sowie der innerörtlichen Lage (Ortsbild) ist die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen nicht möglich. Infrage kommen daher vorliegend passive Lärmschutzmaßnahmen. Die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden daher als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

### **8.1.3 Landwirtschaftliche Gerüche**

Im Umfeld des Änderungsbereichs bestehen landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Hinsichtlich der hiervon ausgehenden Geruchsimmissionen wurde auf ein Immissionsschutzgutachten zurückgegriffen, welches im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 19 "Östlich und westlich der Küsterstraße" (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 03.05.2019) erstellt wurde. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 liegt ca. 300 m südwestlich des Änderungsbereichs und deckt somit den planungsrelevanten Untersuchungsraum der vorliegenden B-Planänderung mit ab. Gemäß Anlage III A des Gutachtens "Ermittlung der relevanten Gesamtbelastung in dem zu beurteilenden Plangebiet" bestehen im Änderungsbereich keine erheblichen Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen.

Die ansonsten im weiteren Umfeld bestehenden Immissionen im Zuge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft (Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen) sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

### **8.1.4 Umgang mit Altlasten**

Im planungsrelevanten Umfeld von 500 m um das Plangebiet befinden sich gemäß Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück (Stand 04.05.2022) vier Altstandorte ((KRIS-Nummern: 74079 32 0002; 74079 32 0010; 74079 32 0012; 74079 32 0014). Alle liegen mehr als 250 m vom Plangebiet entfernt und sind weitgehend überbaut. Mit erheblichen Auswirkungen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

### 8.1.5 Sonstige Immissionen

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

### 8.1.6 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

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

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
<b>Mensch</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Baulärm	•	Im Zuge von Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm Hauptstraße (L71)	••	Innerhalb des Änderungsbereichs sind erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm von der L 71 zu erwarten. Daher sollen die Teilflächen in denen Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für WA zu erwarten sind, durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß gemindert werden. Im Bebauungsplan wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch landwirtschaftliche Gerüche	•	Erhebliche Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung sind nicht zu erwarten.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch die Feuerwehrdienststelle	•	Erhebliche Immissionsbelastungen durch Betriebs- und Anlagenlärm sind nicht zu erwarten.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch Altlasten	•	Mit konkreten Gefahren durch Altlasten für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.	nicht erforderlich

<b>Boden</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Eintrag von wasser-gefährdenden Stoffen.</li> </ul>	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.</li> </ul>	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung</li> </ul>	••	Die überbaubaren Bereiche wurden bereits als WA mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen und sind teilweise bereits bebaut. Es erfolgt eine Erweiterung der Baugrenze nach Norden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>		-	-
<b>Fläche</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen</li> </ul>	•	Die Umnutzung bereits bebauter Flächen in einem WA stellt einen Schutz von ökologisch hochwertigeren Flächen im Außenbereich dar. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schaffung von Bau-rechten u.a. zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen; verbunden mit einer erheblichen Bodenwertsteigerung.</li> </ul>	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
<b>Wasser</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Eintrag von wasser-gefährdenden Stoffen in das Grundwasser oder den Vorfluter.</li> </ul>	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und</li> </ul>	• / ••	Weiterhin schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei	nicht erforderlich



	geänderte Geschieführung		grundsätzlich beachtet werden.	
	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	• / ••	Es erfolgt eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Hochwassergefahren	•	Das Plangebiet wird <u>nicht</u> von einem Überschwemmungsgebiet überlagert. Es liegt auch <u>nicht</u> in einem Hochwassergefährdungsgebiet (HQ-Extrem). Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen (höhere Gewalt) zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Um Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren.	nicht erforderlich
<b>Luft und Klima</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	•	Der Änderungsbereich ist bereits als WA ausgewiesen worden und teilweise bebaut. Durch Nachverdichtung mit einem Wohnhaus sind erheblich negative Veränderungen des Kleinklimas nicht zu erwarten. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	•	Besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht ersichtlich. Erheblich negative Auswirkungen sind derzeit nicht ersichtlich.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung	•	Der Änderungsbereich ist bereits als WA ausgewiesen worden und teilweise bebaut. Durch Nachverdichtung mit einem Wohnhaus sind erheblich negative Veränderungen des Kleinklimas nicht zu erwarten.	nicht erforderlich

			Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	• / ••	Der Änderungsbereich ist bereits als WA ausgewiesen worden und teilweise bebaut. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	• / ••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	• / ••	Zum Schutz geschützter Tierarten werden geeignete Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel betreffend), zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung).	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	• / ••	Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten werden Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel betreffend), zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung). Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.“	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	• / ••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	• / ••	Es erfolgen Pflanzgebote auf den jeweiligen Baugrundstücken mit landschaftsgerechten, heimischen Gehölzen sowie eine Festsetzung zur Anlage von Grünflächen bzw. gärtnerisch gestalteten Flächen in den Vorgärten. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
<b>Biologische Vielfalt</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	-	-	nicht erforderlich

	Auswirkungen auf das Schutzgut			
<b>Land-schaft</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	• / ••	Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen, die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung sowie Pflanzgebote auf den jeweiligen Baugrundstücken können die zu erwartenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Erholungsraumes insgesamt minimiert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	• / ••	s.o.	nicht erforderlich
<b>Kultur und Sach-güter</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Um zu verhindern, dass bei den geplanten Erdarbeiten Bodendenkmale unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Hierauf und auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	○ potentielle Beeinträchtigung von Versorgungsleitungen	•	Es erfolgt im B-Plan ein Hinweis, dass auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
<b>Wechsel-wirkun-gen, ku-mulie-rende Auswir-kungen, sonstige Belange</b>	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich

	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
<b>Gesamtbeurteilung:</b>		<b>Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf</b>		

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

## 8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen B-Plan "Flur 14" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden und bereits teilweise bebaut. Durch die vorliegende Planung wird im wesentlichen eine Nachverdichtung ermöglicht mit einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Vergrößerung des Baufensters.

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgesehen.

Auch wenn bei einer Aufstellung gemäß § 13 a BauGB keine zwingende Ausgleichspflicht besteht, so wird seitens der Gemeinde Voltlage dennoch eine harmonische Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild durch ergänzende neue Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Plangebietes angestrebt. Es erfolgt hierfür eine planungsrechtliche Festsetzung, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen ist (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

Die nachfolgenden Artenlisten geben eine Auswahl geeigneter Gehölzarten- und -sorten für die festgesetzten Anpflanzungen vor. Sie orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im Wesentlichen die standortgerechten heimischen Gehölzarten sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten und Sorten, wobei sich diese Auswahl insbesondere auch an den derzeitigen Erkenntnissen zur Toleranz der Arten und Sorten auf die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels orientiert.

### Standortheimische Gehölze und stadtklimafeste, klimaresiliente Gehölzarten

In der Regel sollten in Gärten und Grünflächen grundsätzlich nach wie vor vorzugsweise standortheimische Gehölze verwendet werden, u. a. da an diese Arten auch die überwiegende Zahl der heimischen Tierarten und Pilze etc. angewiesen sind.

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

<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

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

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

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

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

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

### Artenschutz:

Beim derzeitigen Stand der Planung sind keine erheblichen oder unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Ein besonderer Untersuchungsbedarf hat sich für das vorliegende Planverfahren nicht ergeben. Das Plangebiet hat aufgrund seiner derzeitigen Nutzung ein relativ geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere. In den Gartenbereichen sowie an bzw. in den Gebäuden könnten verschiedenen Vogelarten brüten und Fledermäuse Quartiere bezogen haben.

Für andere Artengruppen europarechtlich geschützter Tiere und Pflanzen bietet das Plangebiet derzeit keine Lebensraumpotenziale.

Als vorsorgende Vermeidungsmaßnahme um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden wurde eine Festsetzung zur Bauzeitenregelung in den B-Plan aufgenommen.

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 in den Wintermonaten durchgeführt werden.

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

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

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Planung werden bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitergehende Vermeidungsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden kommen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

### **8.3 Abwägung der Umweltbelange**

Die Gemeinde Voltlage ist davon überzeugt, dass die vorliegende Planung zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> - sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die durch die Planung vorbereiteten bzw. potentiellen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese berücksichtigen insbesondere artenschutzrechtliche Belange.

Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 9 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

### 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Zu 1, Nutzungsausschlüsse WA

Mit dieser Festsetzung werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Änderungsbereich weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

#### Zu 2, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm)

Diese Festsetzung wurde aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 71) getroffen. Mit dieser Festsetzung werden die Ergebnisse des Fachbeitrags Schallschutz zum Verkehrslärm berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen werden passive Gebäude bezogene Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

#### Zu 3, Bestimmung von Höhenbezugspunkten)

Mit der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,60 m, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers ermöglicht und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

#### Zu 4 u. 5, Maximale Gebäude- und Traufenhöhe)

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,0 m, bzw. 6,50 m bei Flachdächern, und der maximalen Traufenhöhe auf 6,50 m sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und gleichzeitig möglichst viele Baufreiheiten ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung fördert gleichfalls die harmonische Integration neuer Bauten in das Orts- und Landschaftsbild.

#### Zu 6 u. 7, Begrenzung der Wohnungsanzahl, Ausschluss von Kellerwohnungen)

Diese Festsetzungen sollen ebenfalls die orts- und landschaftsgerechte Eingliederung des Änderungsbereichs sicherstellen und eine nicht gewollte Überfrachtung mit Wohnungen vermeiden. Die Festsetzungen begrenzen die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, um die Wohndichte an die ländliche Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnruhe vorzubeugen.

Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde darüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

#### Zu 8, Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen)

Mit der Vorgabe, dass der Mindestabstand zwischen der Ein- und Ausfahrtsseite von Garagen und der nächstliegenden erschließenden Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen muss, soll u.a. verhindert werden, dass Verkehrsgefährdungen entstehen. Diese können sich ergeben, wenn Fahrzeuge in die Verkehrsfläche hineinragen, weil die Garage nicht hinreichend weit zurückliegt oder weil z.B. bei Eckgrundstücken, die Einsehbarkeit von Kreuzungspunkten durch vorstehende Garagen beeinträchtigt wird. Außerdem soll einer städtebaulich abträglichen Siedlungsgestalt entgegengewirkt werden.

Zu 9, Überschreitung der Grundflächenzahl)

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO um 30% wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 40% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis 52% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 10 - 11, Pflanzbindungen)

Diese Festsetzungen dienen insbesondere der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste in der Begründung verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

12, vorbeugende Artenschutzmaßnahmen)

Diese Festsetzung dient dem vorbeugenden Artenschutz und sollen potentielle Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Tierarten vermeiden bzw. minimieren.

## **9.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Zu 1, Regelungen zur Dachgestaltung)

Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“ der Gemeinde. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache sind die Regelungen zur Dachgestaltung zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes unerlässlich.

Zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. Ziffern 3 bis 5) werden die städtebauliche erwünschten Gebäudearchitekturen gefördert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Flachdächer zugelassen. Mit dem Zelt- und Flachdach wurden bewusst Dachformen aufgenommen, die von den typischen Dachformen der Hauptgebäude in Voltlage abweichen. Dadurch sollen genügend Freiräume für individuelle Bauformen entstehen, so dass insgesamt ein modernes Gesamtbild für die neue Bebauung geschaffen werden kann, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht.

Die Dachneigung der Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer muss mindesten 25 Grad betragen. Um unnötige Härten zu vermeiden und größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu belassen, wird die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite festgelegt.

Zu 2 u. 3, Gestaltregelungen zu Einfriedungen und Vorgärten)

Überhohe Einfriedungen schaffen häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigt das ortstypische Siedlungsbild und trägt zu einem wohlgefälligen Gesamteindruck bei.

Ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Vorgarten ist nicht nur einladend, sondern fördert das Naturerlebnis, dient als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichert Regenwasser und



funktioniert an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Die Festsetzung unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die für eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Trink-, Oberflächen- und Schmutzwasser, Strom, Wärmeversorgung und Kommunikation bestehen bereits bzw. können ggf. durch angemessene Erweiterung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen hergestellt werden. Das Oberflächenwasser wird der zentralen Regenwasserkanalisation zugeführt.

Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Osnabrück.

## **11 Brandschutz**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten. Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.

Grundsätzlich ist eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister beabsichtigt. Weitergehende Detailangaben sind nach Auffassung der Gemeinde Voltlage auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

## **12 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto: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.

### 13 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	1.391 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>1.391 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### Städtebauliche Werte

#### WA:

1.391 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	=	556 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche
1.391 m <sup>2</sup> x GFZ 0,6	=	835 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche

### 14 Stellplatznachweis

Die entsprechend der entstehenden Nutzung erforderlichen Stellplatzflächen sollen eingerichtet werden. Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

### 15 Erschließungskosten und Finanzierung

Der Änderungsbereich wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Sonstige zusätzliche öffentliche Ver- und Versorgungsanlagen werden ebenfalls nicht erforderlich. Für die Gemeinde Voltlage entstehen daher keine Erschließungskosten.

### 16 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und insgesamt keine Probleme zu erwarten sind, kann auf offizielle bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

### 17 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Voltlage, den .....

.....  
Bürgermeister