



Dr. Joachim Solf - Bahnhofstr. 10 - 49163 Bohmte

Gemeinde Bohmte
- An die Bürgermeisterin
Bremer Straße 4
49163 Bohmte

Gruppensprecher: Dr. Joachim Solf

Adresse: Bahnhofstr. 10
49163 Bohmte

Telefon: 05471 - 47 31
Mobil: 0171 - 64 04 755
E-Mail: drsolf@t-online.de

Bohmte, den 27. Mai 2022

Diskussionsvorschlag zur Beratung und gemeinsamen Festlegung in den Ratsfraktionen/-gruppen wie im VA am 04.05.2022 unter TOP 14 B-Plan Nr. 114 – zugleich Antrag zur Beratung und Beschlussfassung

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Strotmann,

in der Sitzung des VA am 04.05.2022 habe ich zugesagt,

- a) zu Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen die Forderung nach einem „Mehrgenerationenhaus“ mit Kriterien für einen „Mehrgenerationenhaus“-Standard zu konkretisieren und nachzureichen sowie
- b) die Vorschläge zur Festsetzung von Standards in laufenden und zukünftig zu beschließenden Bebauungsplänen schriftlich zusammenzufassen und den Fraktionen/Gruppen zur Beratung zur Verfügung zu stellen.

Dieser Zusage komme ich mit den nachfolgenden Ausführungen nach. Es handelt sich um einen Diskussionsvorschlag zu wesentlichen Inhalten und Standards einer zukünftigen nachhaltigen Flächennutzung, Bauleitplanung und Siedlungspolitik in der Gemeinde Bohmte zur weiteren Beratung und Beschlussfassung. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir gemeinsam auf diese Weise

beispielhaft Impulse für eine klimaverträgliche und soziale Siedlungspolitik in unserer Gemeinde setzen können.

Bitte leiten Sie dieses Diskussionspapier, bzw. diesen Antrag, an alle übrigen Fraktionen und Gruppen im Rat weiter.

Ausgangspunkte der Überlegungen sind dabei insbesondere folgende Ziele:

- **Klimaneutralität bis 2045**

Dies ist das übergeordnete Ziel, welches wir gerade für neue Siedlungsgebiete gewährleisten sollten, denn hier haben wir die größten Gestaltungsmöglichkeiten und damit auch eine Verantwortung, um unseren Beitrag vor Ort zu leisten.

- **Reduzierung des Flächenverbrauchs**

Mittelfristig sollte der Verbrauch auf Netto-Null zurückgeführt werden. Hier wird es parallel erforderlich sein, weitere Maßnahmen, wie den Aufbau eines kommunalen „Wohnungsmanagements“ sowie eines Baulücken- und Leerstandskataster anzugehen, eine Flächenreduzierung durch eine Innenverdichtung anzustreben, den Vorrang der Wohnraumschaffung im Bestand festzuschreiben, eine Entsiegelung von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen vorzunehmen.

- **Schaffung und Erhaltung lebenswerter Wohn-, Arbeits- und Wohnumfeldbedingungen**

- **Förderung von Natur- und Umweltschutzmaßnahmen**

- **Anknüpfungspunkte zur Umsetzung der Verkehrs- und Energiewende vor Ort**

Zu a) Kriterien für einen „Mehrgenerationenhaus“-Standard

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Menschen gewährleisten

In jedem neuen Siedlungsgebiet sollte mindestens ein Wohnobjekt vorgesehen werden, welches als Mehrfamilienhaus in Anlehnung an ein Mehrgenerationenhaus projektiert wird. Dazu sind geeignete Kriterien zu entwickeln, die einem oder mehreren potentiellen Investoren, z.B. einer Institution (Wohnungsbaugesellschaft, Kirchlicher Träger, etc.), einer Investorengemeinschaft (z.B. Genossenschaft) oder vergleichbaren Investoren vorgegeben werden. Dabei kann es sich um Mietwohnungen oder auch um Eigentum handeln, wobei eine Verpflichtung auf die nachfolgend genannten Kriterien die Grundlage bilden soll.

Wesentliche Kriterien:

- Kombination von Wohnungen für Alleinstehende/Singles, Alleinerziehende, Familien
- Barrierefreiheit, seniorengerechte Wohnungen

- niedrige, sozialverträgliche Mieten
- Energieeffizienz, machbare Nebenkosten
- gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten
- gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen
- bevorzugt Bürger/Bürgerinnen der Gemeinde Bohmte
- Bedürftigkeit für einen Teil der Wohnungen
- „Tausch“-Möglichkeit gegen zu große Altimmobilie
- Förderung des Gemeinschaftsgedankens
- Sicherstellung der dauerhaften Gewährleistung der Kriterien durch Träger, Investor oder Investorengemeinschaft

Es geht bei diesem Konzept nicht nur um „Unterbringung“, sondern insbesondere um die persönliche Entfaltung, um Gemeinschaft, um ein selbstbestimmtes Leben in einem positiven Umfeld.

Die Vermarktung könnte im Rahmen eines Bestgebots-/Bieterverfahrens erfolgen. Neben dem Kaufpreis wird vorrangig die Qualität der eingereichten Konzepte bewertet. Eine Gewichtung der Kriterien ist zu entwickeln aus den o.g. Themenbereichen. Es wird eine Bewertungsmatrix erstellt. Die Mindestvoraussetzungen werden Bestandteil des Kaufvertrages und je nach Eignung, durch Eintragung im Grundbuch, dinglich gesichert.

Ein Ziel soll dabei sein, insbesondere Senioren in der Nähe ihrer vertrauten Umgebung ein angemessenes Wohnangebot machen zu können, die beispielsweise ein zu großes Haus oder eine zu große Wohnung aufgeben möchten, aber Unterstützung benötigen und in der Nähe ihrer alten Wohnung bleiben möchten, die außerdem in das gesellschaftliche Leben eingebunden bleiben wollen und sollen, um so auch einer Vereinsamung vorzubeugen, die möglichst kurze Wege zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten haben sollen. Aber es geht auch um Vielfalt und eine breit angelegte Gemeinschaft über die Generationen hinweg.

Das nachfolgende Beispiel deckt diesen Ansatz nur teilweise ab, zeigt aber auf, in welche Richtung es gehen kann. Sicherlich gibt es weitere Beispiele, die auch Familien, Paare oder Alleinerziehende einbeziehen. Auch setzt ein solches Projekt sicherlich eine bestimmte Baugebietsgröße voraus. Alternativ eignen sich größere Einzelgrundstücke in zentraler Lage (z.B. Baulücken, renovierungsbedürftige Altbauten).

Junges Wohnen für Senioren“

Wittlager Kreisblatt/NOZ vom 14.05.2022

Die Riesenbecks haben in Georgsmarienhütte ein zweites Wohnprojekt für aktive Senioren eröffnet

Robert Schäfer

„Viele Senioren leben in großen Häusern, die Kinder sind allerdings schon seit Jahren aus dem Haus. Eigentlich ist der Wohnraum zu groß und macht zu viel Mühe, in eine klassische Seniorenanlage möchten die Bewohner aber nicht. Sie sind noch selbstständig und wollen individuell leben. Während der Alltag meistens noch ganz gut klappt, droht gleichzeitig die fortschreitende Vereinsamung. Dagegen unternimmt ein Ehepaar aus Georgsmarienhütte etwas. Die beiden haben ein besonderes Wohnkonzept realisiert und sind damit erfolgreich.

„Wir hatten eine Idee“, blicken Claudia und Günther Riesenbeck über ein Jahrzehnt zurück. „Wir wollten eine Wohnsituation schaffen, bei der eine unabhängige eigene Mietwohnung mit den Vorteilen und Möglichkeiten von Gemeinschaftsräumen kombiniert wird.“ Damals fing der Landkreis Osnabrück an, sich Gedanken über Senioren zu machen. „Die Konzepte der Fachleute waren für uns aber nicht überzeugend“, sagt Günther Riesenbeck. „Da ging es um bauliche Themen, Pflege. Nur praktische Dinge, aber nichts gegen die Einsamkeit.“

Auch Mehrgenerationenhäuser oder Senioren-WGs konnten die beiden nicht überzeugen.

„Wir haben die Initiativen aus Nachbarschaften gesehen, die gemeinsam Mehrfamilienhäuser bauen wollten – das ist selten etwas geworden“, so Riesenbeck.

Den beiden war klar: „Wir bauen das selber“, so Claudia Riesenbeck. Der Name: „Junges Wohnen für Senioren.“ Es entstand das „Lichtenberg-Haus“ mit 15 Wohneinheiten in Oesede. „Das Projekt war von Anfang an ein großer Erfolg. Seit 2010 ist das Haus immer vollkommen vermietet“, berichten die Riesenbecks.

„Mit dem Änne-Konrad-Haus an der Astenstraße verfolgen wir dieses Konzept weiter und passen es auf das Jahr 2022 an“, so Riesenbeck. Das Gebäude mit 13 Wohnungen zwischen etwa 50 und 115 Quadratmetern ist das modernste, was es derzeit gibt. „2012 haben wir begonnen, Wärme über Solarthermie zu erzeugen. Heute setzen wir auf Luftwärmepumpen“, berichtet er. „Damit erreichen wir als erstes Mehrfamilienhaus in Georgsmarienhütte den KfW 40plus-Standard und schaffen eine sehr hohe Autarkie“, so der Bauherr. Den Strom erzeugt dabei das Dach. 300 Quadratmeter Photovoltaik versorgen das Haus. „Nur selten brauchen wir etwas Strom von außen dazu“, so Riesenbeck. „Momentan sind wir zu 95 Prozent autark.“

Um den hohen KfW-Standard zu erreichen, war die externe Begleitung durch einen Techniker nötig. „Wir brauchten eine hervorragende Isolierung. Manche Glas-Elemente gibt es aber noch gar nicht auf dem Markt. Da mussten wir an anderer Stelle mehr tun“, erinnert sich Riesenbeck. Neben den technischen Daten des Hauses bietet das Riesenbeck-Konzept soziale Kontakte, die gegen die Vereinsamung im Alter helfen können.

„Wir wollen eine Gemeinschaft wachsen lassen“, sagt Claudia Riesenbeck. „Gleichzeitig sind wir kein betreutes Wohnen oder Altenheim. Alle Bewohner leben autark in ihren Wohnungen.“ Im Haus selber gibt es ein Angebot an Gemeinschaftsräumen, die jeder Bewohner nach eigenem Interesse nutzen kann. Im Erdgeschoss gibt es eine große Küche mit Gemeinschaftsraum. Bis zu 30 Gäste können hier bewirtet oder ein Fußballspiel auf dem großen Fernseher geschaut werden. „Für viele ist eine schöne Geburtstagsfeier wichtig“, so Riesenbeck. „Die Mühe in der eigenen Wohnung möchten Senioren aber oft nicht mehr. Hier machen wir ein passendes Angebot.“ Dazu gehören auch regelmäßige gemeinsame Essen und vieles mehr. Im Keller wartet ein Sportraum auf Fitnesswillige. Für handwerklich Interessierte ist im Keller ein Werkraum.“

Zu b) Vorschläge zur Festsetzung von Standards in laufenden und zukünftig zu beschließenden Bebauungsplänen

Wahrnehmung der raumordnerischen und bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten

Das bestehende Bau- und Planungsrecht bietet der Gemeinde bzw. den verantwortlichen Gremien bereits viele Möglichkeiten, eine zukunftsorientierte an Nachhaltigkeitskriterien orientierte Siedlungsplanung vorzunehmen. Auch sind uns allen im Grunde die wesentlichen Ziele und möglichen Maßnahmen bekannt. Für eine schrittweise Umsetzung ist es allerdings erforderlich, dass wir den Willen und den Mut haben, uns gemeinsam auf Standards zu einigen, um diese dann auch vorgeben zu wollen für eine nachhaltige Entwicklung in unserer Gemeinde, um der bzw. den nachfolgenden Generationen möglichst gute Lebensgrundlagen zu übergeben.

Der Diskussionsvorschlag bezieht sich zunächst auf die Planung und Ausgestaltung neuer Siedlungsbereiche im Rahmen von B-Plänen.

Soweit es um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs geht, sind außerdem Lösungsvorschläge zur Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche in den Blick zu nehmen. Das Ziel muss eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung möglichst Richtung Null sein. Dies wird voraussichtlich vorläufig nicht vollkommen gelingen, sollte aber bereits heute immer mit berücksichtigt werden bei der Flächennutzungs- und Bauplanung, bzw. bei neuen Bauprojekten. Im Rahmen einer nachhaltigen Wohnraumgestaltung sollte eine weitere Zersiedlung vermieden werden, um den Zugang zu Versorgungseinrichtungen, Arbeitsplätzen, zu Freizeiteinrichtungen und zur Verkehrsinfrastruktur gering zu halten. Schlecht angebundene „Schlafsiedlungen“ sollten vermieden werden.

Da offenbar weiterhin großes Interesse an bezahlbarem Wohnraum außerhalb der städtischen Ballungsräume besteht und auch kein Bevölkerungsrückgang in Sicht ist, haben wir die Aufgabe, gerade bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete den dringend notwendigen Wandel einzuleiten.

Es geht daher darum, angesichts des erheblichen Verbrauchs wertvoller Natur- und Landwirtschaftsflächen und den daraus resultierenden negativen Folgen für Klima, Boden, Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen die Flächenversiegelung einzudämmen und natürliche Lebensgrundlagen zu schützen.

Und es geht auch darum, die Folgekosten neuer Baugebiete für den Kommunalhaushalt (Bildung/Schule, Kindergarten-/Krippenplätze, Straßenausbau und -unterhaltung, Ver- und Entsorgung, Kompensation, ÖPNV, etc.) zu begrenzen.

Wie kann dies geschehen?

Zusammengefasst schlagen wir nachfolgend aufgeführte Maßnahmen vor:

- Mehrgenerationen-/Gemeinschaftswohnkonzept vorgeben
- Verdichtete Bauweise fördern,
- Fläche optimiert nutzen, weniger Überbauung der Fläche, mehr naturnahe Flächen
- weniger Versiegelung, nur wasserdurchlässige Pflaster/Befestigungen vorgeben
- Folgekosten für die Gemeinde reduzieren
- Ausschluss sämtlicher fossiler Energieträger
- Anbieter suchen für siedlungsbezogene Versorgungskonzepte auf Basis erneuerbarer Energien
- Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (insbesondere Fotovoltaik)
- Ausschließlich Einsatz der LED-Technik in der Straßenbeleuchtung
- Vorhandenen Bestand an Bäumen und Sträuchern erhalten, ggf. ersetzen,
- Berücksichtigung eines Spielplatzes in Kombination mit einem Begegnungsplatz für alle naturnah gestaltet (Sitzmöglichkeiten, Bäume, Blühstreifen, etc.)
- Spielplatz- und Landschaftspflegepaten gewinnen
- Ausschluss aller nicht natürlichen Einfriedungen wie Plastikzäune
- Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen
- Vorgabe von Bepflanzungen, insbesondere heimische standortgerechte Baum- und Straucharten
- Verpflichtung zur Regenwassernutzung (Zisterne und Verrieselung)
- Naturschonende Erschließung des Baugebiets für den motorisierten Verkehr
- Separater Fuß- und Radweg (unversiegelt, naturnah, gut erreichbar, angebunden an vorhandene Infrastruktur)
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst im Nahbereich des Plangebiets

Die Vorschlagsliste kann nicht vollständig sein. In der Diskussion werden sich weitere Ansatzpunkte und Ideen ergeben.

Für hoffen auf spannende, kreative Diskussionen und einen fruchtbaren Austausch, um am Ende gemeinsam zu einem Standard zu kommen, der einen an Nachhaltigkeitszielen orientierten Wendepunkt für unsere Gemeinde bedeutet.

Wer Zeit und Lust hat mehr zu lesen, der kann in den nachfolgenden textlichen Auszügen aus einem genehmigten und einem in der Genehmigungsphase befindlichen B-Plan sich ein besseres Verständnis verschaffen, was alles geregelt wird, bzw. gestaltet werden kann.

Dem Diskussionspapier liegen die textlichen Festsetzungen des genehmigten B-Plans 108 „In der Oelinger Heide“ (blau markiert) zugrunde, da hier bereits Ansätze für eine Festlegung künftiger Standards zu finden sind. Außerdem bekommt man durch Zugrundelegung eines Beispielplans einen guten Überblick, was alles geregelt wird und wo Ansatzpunkte für eine Gegensteuerung liegen.

An einigen Stellen wurden beispielhaft Auszüge (grün markiert) aus dem B-Plan-Entwurf Nr. 114 „Im Gänseorte“, welcher sich in der frühzeitigen Bürgerbeteiligungsphase befindet, eingefügt. Die übrigen Einfügungen (schwarz) sind Anregungen und Vorschläge.

Freundliche Grüße

Heinz Ahlbrink

Diskussionspapier

zur Beratung und Erarbeitung gemeinsamer Standards zur Festsetzung in laufenden und zukünftig zu beschließenden Bebauungsplänen, wie im VA am 04.05.2022 vereinbart

Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1** sind pro Grundstück mindestens 4 und maximal 8 Wohnungen zulässig.

Es sollte weniger, verdichteter und ggf. höher gebaut werden, z.B. Mehrfamilienhäuser mit Kellergaragen, Reihenhäuser, weniger Einfamilienhäuser, 2 Volletagen, etc. .

Hier ist zu überlegen, wie ein sogenanntes Mehrgenerationenhaus-Konzept, wie oben beschrieben eingebunden werden kann, wobei Mehrgenerationenkonzept wahrscheinlich nicht der richtige Begriff ist, sondern es eher um ein an bestimmten sozialen und gemeinschaftlichen Standards orientiertes Wohnkonzept handelt. Möglicherweise sind auch mehr als 4 - 8 Wohnungen denkbar.

Im **WA 2** und **WA 3** sind pro Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

Es ist zu überlegen, ob nicht WA 2 und 3 reduziert wird, bzw. mindestens zwei Wohnungen je Einzelhaus sinnvoll wären auf zwei Volletagen, um eine Verdichtung zu erreichen. Auch Reihen- oder Doppelhäuser kämen in Frage. Es geht darum, Fläche optimal zu nutzen, und es geht auch darum, die Folgekosten neuer Baugebiete für den Kommunalhaushalt (Bildung/Schule, Kindergarten-/Krippenplätze, Straßenausbau und -unterhaltung, Ver- und Entsorgung, Kompensation, ÖPNV, etc.) zu begrenzen.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

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

ist wie folgt zulässig:

WA 1: bis zu 50 vom Hundert

WA 2: eine Überschreitung ist unzulässig

WA 3: bis zu 25 vom Hundert.

Für WA 1 ist zu überlegen, ob diese Überschreitungen wirklich notwendig und sinnvoll sind und ob nicht auch andere Lösungen möglich sind, z.B. Keller-Lösungen

4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die jeweiligen Bezugshöhen der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

c) Firsthöhe

Die Firsthöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten:

WA 1: 10,0 m

WA 2: 9,5 m

WA 3: 9,0 m

Es könnte überlegt werden, ob nicht eine weitere Etage möglich gemacht werden kann, um Fläche zu sparen.

d) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der

Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten:

WA 1: 7,0 m **WA 2:** 6,0 m **WA 3:** 3,8 m

Im **WA 2** ist eine Traufhöhe zwischen 4,0 m und 5,5 m unzulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig sind.

Anderes Beispiel: Regelung aus Planentwurf „Im Gänseorte“

2.3 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

Die Anteile überbaubarer Flächen sollten zugunsten naturnaher Gartenflächen reduziert werden. Zufahrten/Zugänge zu Häusern, Garagen oder Carports dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. B-Plan „Im Gänseort“. Gibt es noch bessere Lösungen, um nicht überbaubare Flächen zu schonen?

Der Abstand von Garagen und Carports zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mindestens 5,0 m zu betragen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) a) Schallschutzmaßnahmen

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht (WA) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - *Schallschutz im Städtebau* -, aufweisen.

b) Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

Hier ist bereits eine einvernehmliche Festschreibung bzgl. Der Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe gelungen. Dieser Weg muss konsequent fortgesetzt werden. Für den B-Plan „Im Gänseorte“ hat sich der VA am 04.05.2022 durch eine Ergänzung (Ausschluss Erdgas) ebenfalls einvernehmlich darauf verständigt.

(„Im Gänseorte“ : **6. Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

6.1 Die Verwendung der fossilen Brennstoffe Stein- und Braunkohle sowie Heizöl und Erdgas, in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

Letztlich ergeben sich hier gleich mehrere bedeutende Vorteile zur Reduzierung der Energieabhängigkeit, für den Schutz des Klimas und zur finanziellen Entlastung bei den Betriebs- und Heizkosten.

Es gibt neben Firma Claas, sofern die Firma nicht für weitere Wohngebiete als Anbieter zur Verfügung steht, im Landkreis bereits weitere Beispiele und auch Anbieter für vergleichbare Lösungen, so in Hagen aTW im Baugebiet „Johann-Spratte-Weg“, in Hilter aTW im Baugebiet Erkingshof“. In beiden Fällen ist der Versorger Firma TEN eG mit Sitz in Hagen aTW Auch in der Stadt wird ein vergleichbares Projekt geplant, Versorger soll dort wohl das Unternehmen Enercity sein.

Die Gemeinde würde ein strukturiertes Bieterverfahren zur Vergabe einer Konzession zur Planung, Errichtung und zum Betrieb eines regenerativen „kalten“ Wärmenetzes zur Versorgung der Letztverbraucher durchführen.

Weiteres Beispiel für textliche Festsetzungen (Quelle Nds. Landesregierung/KEAN)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Mögliche Ergänzung für Gebiete, in denen sich auch Bestandsgebäude befinden:

Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

Sofern siedlungsbezogene Versorgungskonzepte vorgesehen werden, z.B. Errichtung und Betrieb regenerativer kalter Wärmenetze, sollte eine Anschlusspflicht vorgegeben werden, um Dienstleister zu finden sowie um eine bessere Kalkulationsgrundlage zu haben, um so auch die Kosten für alle Anschlussnehmer zu mindern.

Außerdem sollte in Neubaugebieten eine öffentliche Fläche reserviert werden, die für die Versorgung mit dezentralen erneuerbaren Energien verwendet werden kann (beispielsweise zur Unterbringung von siedlungsbezogenen Speichern, Pumpen für ein kaltes Wärmenetz, Erdsonden, Ladesäulen, etc.) je nach Versorgungskonzept.

Ergänzen: Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Quelle Nds. Landesregierung/KEAN)

Beispiel für eine textliche Festsetzung:

Textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

- 1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

a) öffentliche Grünflächen mit Pflanzerschutz/-gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a/b BauGB)

Wohn- und Lebensräume der Bürger naturnah und naturschonend gestalten

In neuen Siedlungsgebieten sollte vorhandener Bestand an **Sträuchern und Laubbäumen** nach Möglichkeit **erhalten** bleiben. Sofern Abholzungen anfallen, sollte ein entsprechender Ersatz verpflichtend sein. Es sollten im Gebiet naturnahe Flächen, z.B. Blühstreifen, vorgesehen werden, z.B. können im Rahmen der Verkehrserschließung neue Straßenbäume vorgesehen werden.

Ebenso sollte ein ausreichend großes Grundstück als **Spiel- und Begegnungsfläche** vorgehalten werden, beispielsweise integriert in eine Obstbaumwiese mit einigen Tischen und Bänken, die zentral gelegen ist und möglichst ohne Autostraßennutzung erreichbar ist. Es können Pflegepatenschaften eingerichtet werden.

Auf allen Grundstücken sollen heimische Laubbäume und Sträucher verpflichtend sein, ebenso sollen **Einfriedungen mittels heimischer Gehölze** vorgenommen werden, die sich in die Landschaft einfügen. Der Einsatz von Plastikmaterialien für Einfriedungen sowie Schotter- und Steingärten wird untersagt. (Auch hierzu gibt es bereits erste Regelungen, auf denen man weiter aufbauen kann, so im Entwurf des B-Plans „Im Gänseorte“ unter 9.5. Auch der B-Plan „In der Oelinger Heide“ enthält Ansätze, die wir weiterverfolgen sollten.

Das A und O ist allerdings die tatsächliche Umsetzung sowie die entsprechende Nachkontrolle und ggf. erforderliche Nachverfolgung.

4. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenkrone der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, und nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind in Vorgärten nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden.

5. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf maximal 50% der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen verbleiben entsprechend des Bestandes vor Umsetzung der Planung als unbefestigte Wirtschaftswege mit durchgehenden begleitenden Obstbaumreihen (Pflanzabstände 10 m) und extensiven, gräser- und kräuterreichen Säumen.

Sämtliche wegebegleitenden Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten und vorhandene Lücken im Bestand nachzupflanzen. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen.

Landwirtschaftlicher Verkehr auf den Grünflächen ist zulässig.

Die Säume sind extensiv zu pflegen. Es erfolgt eine einmal jährliche Mahd im Spätsommer mit Abfuhr des Mahdgutes.

Diese Festsetzung ist als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme einzuordnen.

b) private Grünfläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB) pG1: Die private Grünfläche ist zwecks landschaftlicher Einbindung zur offenen Landschaft hin als freiwachsende Strauch-Baumhecke mit standortheimischen Gehölzen entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Form einer zweireihigen Strauchbaumhecke mit extensiv gepflegtem Saum.

Pflanzliste Feldhecke pG1	
Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

pG2: Zum Schutze der angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind diese privaten Grünflächen auf einer Mindestbreite von 1,5 m mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind freiwachsende wie auch Schnithecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und maximal 1,8 m. Es gilt obige Gehölzliste zu pG1, für Schnithecken sind ferner Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zulässig.

c) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot auf den Wohngrundstücken:

Je angefangener 450 m² Grundstücksfläche erfolgt mindestens die Pflanzung von einem standortgerechten kleinkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm entsprechend nachfolgender Pflanzliste oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm). Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Nadelgehölze sind, auch für Grundstückseinfriedungen, nicht zulässig.

Beispiel „Im Gänseorte“

8. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Gehölze gleicher Gattung, Art und Sorte zu ersetzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm).

8.2 Je angefangene 450 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je angefangene 450 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.3 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts zu verwenden. **[Hinweis: Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt!]**

8.4 Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen (untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sind hiervon ausgenommen) mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationstragschicht mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).

Straßenraumbegrünung/Stellplatzbegrünung:

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt die Anpflanzung hochstämmiger Straßenbäume mit folgender Mindestanzahl je Straßenzug:

Planstraße A: mindestens 30 Stck. In den Zufahrtsbereichen *Stirper Straße* und *Am Schützenplatz* sowie im Bereich der Kreuzungen mit *Planstraße B* erfolgt eine beidseitige Pflanzung in Form von Baumtoren.

Planstraße B: mindestens 8 Stck.

Planstraße D: mindestens 5 Stck.

Bruchstraße: mindestens 3 Stck.

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

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 4 m² herzustellen und mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

Die Auswahl der zu verwendenden Gehölze erfolgt aus nachfolgender Pflanzliste. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je Straßenzug bzw. zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden.

Pflanzliste Straßenbäume/Stellplätze			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
Feldahorn-Sorte	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	6-12	4-6
Spitz-Ahorn-Sorte	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	~15	8-10
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
Felsenbirne-Sorte	<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	6-8	3-5
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	10-22	7-12
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>	8-10	6-10
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	10-20	10-15
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	5-6	3-5
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	4-6	4-6
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>	8-12	6-8
Ginkgobaum	<i>Ginkgo biloba</i>	15-30	10-15
Blasenbaum	<i>Koelreuteria paniculata</i>	6-8	6-8
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	10-20	6-12
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	10-15	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	10-15	8-10
Traubenkirsche-Sorte	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	9-12	6-8
Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	6-12	4-7
Schwedische Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	9-12	4-7
Amerikanische Stadtlinde-Sorte	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	8-12	4-6
Krimlinde	<i>Tilia euchlora</i>	15-20	10-12
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 18-20			

Lärmschutzwall:

Straßenseitig erfolgt eine Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit geeigneten heimischen Gehölzen. Das untere Drittel des Wallkörpers wird nicht bepflanzt. Es sind Pflanzenarten aus unten stehender Pflanzliste zu wählen. Die Festlegung der anteiligen Zusammensetzung und Qualität der Pflanzen erfolgt angepasst an die örtlichen Verhältnisse im Rahmen der Ausführung.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Pflanzliste Lärmschutzwall	
Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Weißdorn	<i>Crataegus laevigata/monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Öhrchen-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Hier werden Regelungen in Abhängigkeit von der Umgebung erforderlich, beispielsweise Nähe zu verkehrsreichen Straßen, etc., wobei standortgerechte Bepflanzungen einen hohen Stellenwert haben sollten.

d) Wasserfläche/Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszugestalten. Böschungsneigungen liegen bei mindestens 1:3. Die Böschungsbereiche werden mit Röhricht- und Hochstaudensäumen angelegt und durch Einzelbaumpflanzungen/Baumgruppen ergänzt. Die Säume im Böschungsbereich dienen auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Für eine Ansaat ist eine regionaltypische Mischung aus autochthonem Saatgut zu verwenden. Die Pflege erfolgt extensiv. Uferstaudenbereiche werden einmal jährlich ab Spätsommer gemäht, Röhrichte werden nur bei wasserwirtschaftlicher Erforderlichkeit und dann abschnittsweise von einem Jahr zum nächsten zurückgesetzt.

Ergänzen: Schutz des Wasserhaushalts und Aufbau eines nachhaltigen Wassermanagements

Soweit möglich sollen die Grundstückseigentümer/Innen verpflichtet werden, Oberflächen- und Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verrieseln. Dies führt auch zu einer (kleinen) finanziellen Entlastung der Bürger.

Teile des Niederschlagswassers sollten verbindlich und ohne Ausnahme in Zisternen aufgefangen werden zwecks Nutzung zur Gartenbewässerung, WC-Spülung, etc.. Das Speichervolumen sollte mindestens 3 – 5 m³, besser mehr, betragen. Es könnte geprüft werden, inwieweit der Wasserverband im eigenen Interesse hier Unterstützung durch Förderanreize bieten kann oder will. Ausnahmen sollten nicht zugelassen werden.

Beispiel „Im Gänseorte“

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

9.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit maximal einer Wohnung mindestens 1 m³ (zu wenig), pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 2 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überlaufschäden (z.B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation (Verrieselung auf dem Grundstück als Alternative?) anzuschließen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen und

einschlägigen technischen Regelwerke sind grundsätzlich zu beachten. Ausnahmen von der vorstehenden Verpflichtung, Zisternen zu installieren, sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur zulässig, sofern der Einbau der Zisternen z. B. aufgrund zu kleiner oder sehr ungünstiger Grundstückszuschnitte nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.

e) externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung werden externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die externe Kompensation der im Plangebiet entstehenden Biotopwertdefizite erfolgt durch Maßnahmen im Bereich der Hunte. Basis ist eine Kooperationsvereinbarung der Gemeinde Bohmte mit dem Landkreis Osnabrück und dem Unterhaltungsverband Obere Hunte über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmer vom 01.11.2013.

Die Kompensation der durch die im Plangebiet entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. die entstehenden Biotopdefizitwerte sollten in erster Priorität immer in unmittelbarer Nähe des Plangebiets erfolgen statt an anderer Stelle in siedlungsfernen Gebieten (Dümmer-Pool, Hunte-Pool), von denen die betroffenen Menschen im Alltag in ihrem Lebensumfeld nichts haben.

Überlegungen in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets:

Beitrag zur Umsetzung einer Verkehrswende vor Ort

Auch in Siedlungsgebieten können Akzente gesetzt werden. So sollte einerseits eine flächenschonende Erschließung und Anbindung für den motorisierten Verkehr erfolgen, aber daneben zusätzlich ein separater Fuß- und Radweg durch das Gebiet vorgesehen werden, der wasserdurchlässig gestaltet wird und von (Obst)Bäumen gesäumt wird. Dabei geht es auch um eine gute und sichere Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Freizeit, Kirchen, Verkehrsknotenpunkten/ÖPNV, Versorgung. Beispiele aus anderen Kommunen zeigen, wie dadurch die Wohn- und Lebensqualität gesteigert wird.

Sofern Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Feststellungen im Fachgutachten Artenschutz erforderlich werden, gehören diese auch in die textlichen Festsetzungen (vgl. Beispiel „Im Gänseorte“). Hier wird sicherlich ein Problem darin bestehen, die Umsetzung nachzuhalten.

9.3 Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für jeweils eine Fortpflanzungsstätte der Kohlmeise, des Gartenbaumläufers und der Blaumeise: Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden evtl. die drei o.g. Vogelarten erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind als Ersatzquartiere jeweils mindestens 2

artspezifische Nisthilfen vor Beginn der Bauarbeiten artengerecht zu installieren. Die Nisthilfen sind innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand von 500 m zum Plangebiet an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

9.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für Fledermäuse: Sofern Baumfällungen erforderlich werden, ist für jeden zu entfernenden Baum (Brusthöhendurchmesser BHD größer 25 cm) vor der Fällung ein Fledermausflachkasten innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand von 500 m zum Plangebiet anzubringen.

9.5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:

Glaskonstruktionen, die von Vögeln als Flugkorridore wahrgenommen werden können und dadurch Vogelschlag verursachen (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Fenster, Windschutzwände, Glaspavillons) sind zu vermeiden. Wo dies baulich nicht von vornherein vermieden werden kann, sind die Glasscheiben mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen („Vogelschutzglas“) zu versehen oder mit sichtbaren Markierungen auszustatten, die den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen folgen (Schweizer Vogelwarte / Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §

9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform

a) Dachform

Die Dächer sind als Satteldach (symmetrisch sowie asymmetrisch), Walmdach oder Krüppelwalmdach auszubilden.

b) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt mindestens 22° bis maximal 40°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Im **WA 2** gilt für die Dachneigung folgende Festsetzung:

Bei einer Traufhöhe bis max. 4,0 m sind geneigte Dächer zwischen 30° und 40° zulässig.

Bei einer Traufhöhe zwischen 4,0 m und 6,0 m sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° auszubilden.

c) Dachfarben

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen oder violetten Dachsteinen sind unzulässig.

Ist das Dach des Hauptgebäudes mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, sind nur graue oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edलगoben.

d) Gebäudeausrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung (Ost-West-Ausrichtung) ist einzuhalten.

2. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Wohnbaugrundstücke sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausschließlich Laubgehölze standortheimischer Arten zulässig.

Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. Vorgärten

Vorgärten, d. h. die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade, werden zu mindestens 80 % als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten.

4. Nebenanlagen

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zum Hauptgebäude zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

Der B-Plan 108 enthält eine Reihe weiterer Hinweise und Empfehlungen, auf die hier nicht explizit eingegangen wird. Je nach Ausgestaltung der textlichen Festsetzungen sind hier sicherlich auch Änderungen und Ergänzungen sinnvoll. Auch können manche Hinweise verbindlich vorgegeben werden.

So z.B. die Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung (Beispiel „Im Gänseorte“ 9.6):

Für die Straßenbeleuchtung sollte eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards und möglichst sparsam gewählt werden (vgl. GEIGER et al. 2007). Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen, da sie weniger Insekten anziehen (AG NLS 2010, HÄNEL o.J.). Zudem verbrauchen Natriumdampf-Niederdrucklampen am wenigsten Energie.

Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren ist der Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Da in den nächsten Jahren nur noch LED-Lampen zulässig sein werden, sollte bereits heute eine entsprechende Festsetzung getroffen werden. Alle Leuchtmitteltypen (z.B. natriumdampf, Leuchtstoffröhren), die in den nächsten Jahren umgerüstet werden müssen, sollten bereits heute ausgeschlossen werden. Dieses Thema sollte ohnehin verbindlich in den textlichen Festlegungen stehen.

Nachfolgende auszugsweise Hinweise (Beispiele) ergänzen die zugehörigen textlichen Festsetzungen:

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollte darauf geachtet werden, dass eine erhebliche Verschattung der Südfassaden / Photovoltaikanlagen durch Bepflanzung vermieden wird.

Aus ökologischen, wasserwirtschaftlichen und siedlungsklimatischen Gründen wird dringend zur Anlage einer Dachbegrünung bei Wohnhäusern und Garagen/Carports mit Dachneigungen bis 20° geraten. Die Dachbegrünung ist idealerweise mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Hierbei wird auch auf Kostenvorteile durch eine verlängerte Lebensdauer begrünter Dächer und die dämmende Wirkung von Gründächern mit entsprechender Kühl-/Wärmehaltewirkung für die unterliegenden Innenräume hingewiesen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen gegeben. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.