



**GEMEINDE  
HASBERGEN**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 17.1  
„Schwarze Rieden II“  
mit örtlichen Bauvorschriften**



**Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**ABSCHRIFT**

Proj. Nr.: 223218

Datum: 09.12.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	4
2	Verfahren .....	5
3	Geltungsbereich .....	6
3.1	Lage und Abgrenzung .....	6
3.2	Bestandssituation .....	7
4	Planungsvorgaben .....	7
4.1	Überörtliche Planungen .....	7
4.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
4.1.2	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung .....	9
4.2	Örtliche Planungen .....	9
4.2.1	Flächennutzungsplan .....	9
4.2.2	Bebauungsplan .....	10
5	Städtebauliche Planungsziele .....	10
6	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	11
7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....	13
8	Erschließung .....	14
8.1	Verkehrliche Erschließung .....	14
8.2	Technische Erschließung .....	14
9	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	16
9.1	Grünordnung .....	16
9.2	Klimaschutz/Klimawandel .....	17
9.3	Nutzung erneuerbarer Energien .....	18
10	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	19
11	Abschließende Erläuterungen .....	19
11.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	19
11.2	Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft .....	20
11.3	Verkehrslärm .....	20
11.4	Denkmalschutz .....	20
11.5	Bodenordnung und Realisierung .....	21
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	22

## ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW vom Februar 2024)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom Februar 2024)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 09.12.2024  
Proj. Nr. 223218

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 17.1 „Schwarze Rieden II“ wird aufgestellt, um in Hasbergen ein bestehendes Wohngebiet geringfügig zu erweitern und eine optimale Ausnutzung und Erschließung der noch freien Grundstücke „in zweiter Reihe“ zu ermöglichen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 ist die Absicht der privaten Grundstückseigentümer, im Wege der Nachverdichtung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 für mehrere Grundstücke der Flur 5 in der Gemarkung Hasbergen die Möglichkeit für weitere Wohnbebauung zu schaffen.

Derzeit ist eine Realisierung der Nachverdichtung auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 von 1971 nicht möglich, da die vorgesehene Erschließung über die Verlängerung der Sandstraße in U-Form noch nicht existiert und auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausreichend bemessen sind. Um zukünftig eine städtebaulich sinnvolle und optimale Ausnutzung der noch freien Grundstücke „in zweiter Reihe“ zu gewährleisten, wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Schwarze Rieden“ überplant.



**Lage des Geltungsbereiches**

*(Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011, unmaßstäblich)*

## 2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 26.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 „Schwarze Rieden II“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 17.1 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 17.1 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a (2) Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Aufgrund der bereits geführten Gespräche mit den Anliegern aus dem Jahre 2014 hat die Gemeinde Hasbergen jedoch eine eingeschränkte frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus der Nachbarschaft des Plangebiets wurden in diesem Rahmen zwei Einwendungen vorgetragen. Angesprochen wurde ein möglicher Durchgangsverkehr (nach Fertigstellung der Planstraßen im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 17) sowie die Frage der Oberflächenentwässerung. Die Gemeinde Hasbergen hat diese Einwendungen geprüft und kommt im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass spätestens nach vollständiger Realisierung der „Sandstraße“ als Ringstraße die Durchfahrtmöglichkeit von der Planstraße A aus unterbunden werden soll, z.B. durch Poller. Für die Oberflächenentwässerung ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden, in der nachgewiesen wurde, dass eine schadlose Beseitigung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt ist.

Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt. Im Gegensatz zur eingeschränkten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde das Plangebiet mittlerweile geringfügig durch die Flurstücke 40/23 und 40/24 erweitert.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden nunmehr alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 22.04.2024 bis 23.05.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Hasbergen öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Seitens der Öffentlichkeit wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

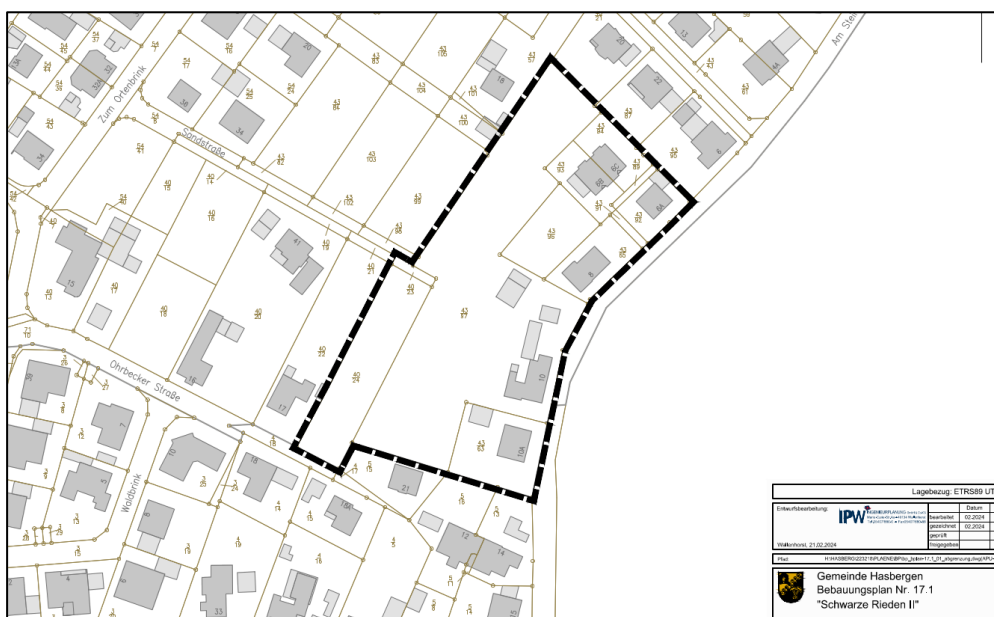
Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. Da sich hieraus lediglich redaktionelle und keine inhaltlichen Änderungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 09.12.2024 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17.1 „Schwarze Rieden II“ gefasst.

### 3 Geltungsbereich

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Hasbergen, westlich der Gemeindestraße „Am Steinbrink“. Der Geltungsbereich umfasst die bereits bebauten Grundstücke entlang der Straße „Am Steinbrink“ sowie die daran in Richtung Westen anschließenden noch freien Grundstücke/Grundstücksbereiche.

Der etwa 1,10 ha große Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Flur 5 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst die Flurstücke 40/23, 40/24, 43/63, 43/65, 43/89, 43/91, 43/92, 43/93, 43/94, 43/96, 43/106, 43/107, 43/108



## 3.2 Bestandssituation

Entlang der Gemeindestraße „Am Steinbrink“ sind die Grundstücke bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die Freibereiche stellen sich als typische Hausgärten dar. Daran schließen sich in Richtung Westen freie Grundstücksflächen an, die sich derzeit als gärtnerisch genutzte Grünflächen ohne nennenswerten Gehölzbestand darstellen.

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die Straße „Am Steinbrink“. Die hinteren/rückwärtigen Grundstücksbereiche können derzeit nur über private Zuwegungen erreicht werden.



## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Überörtliche Planungen

#### 4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Hasbergen zählt zum Ordnungsraum des Landkreises Osnabrück. Im Ordnungsraum ist die Siedlungsentwicklung möglichst auf Standorte von Siedlungsachsen sowie auf eine Anbindung an Verknüpfungspunkte mit dem öffentlichen Personennahverkehrsnetz auszurichten. Aufgrund der anhaltenden Abwanderungstendenzen aus dem Kernbereich in das Umland und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke sowie zum ökologischen Ausgleich und zur Erholung sind ausreichend siedlungsnah Freiräume zu erhalten (s. Pkt. D 1.4 01, 03, 04 RROP).

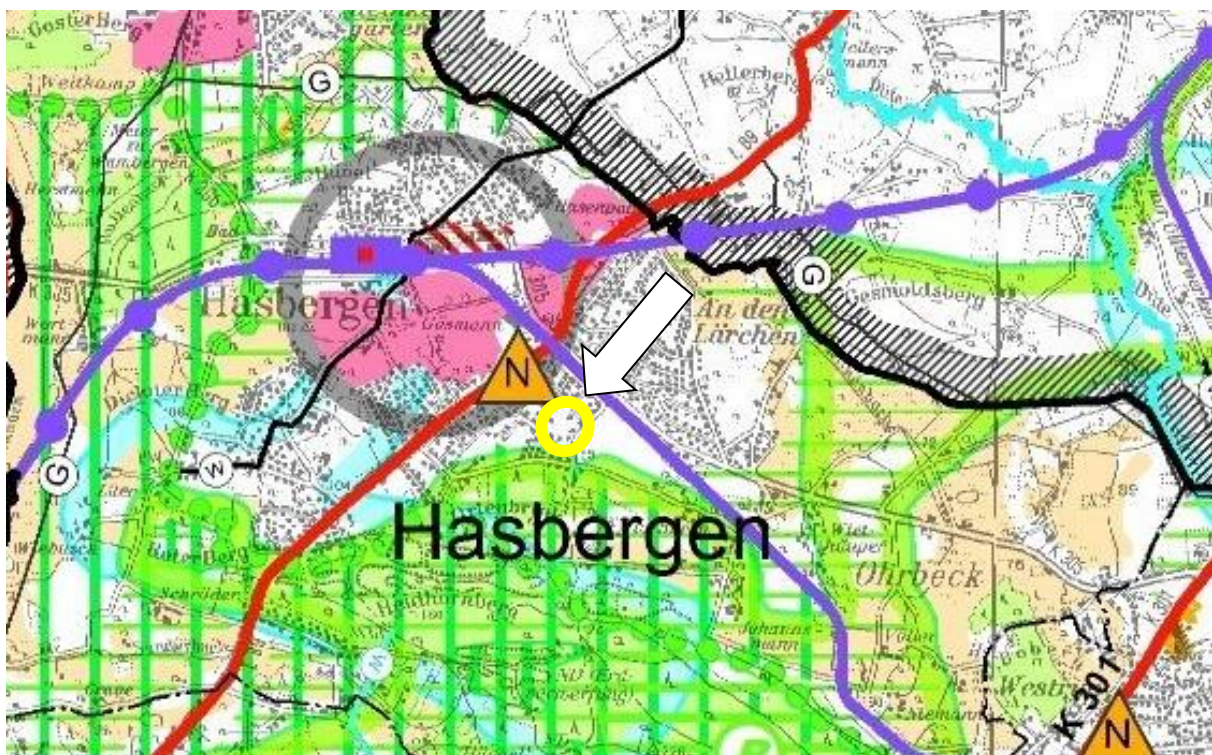
Die Siedlungsentwicklung, die neben Wohnsiedlungen auch gewerbliche Einrichtungen umfasst, ist im Ordnungsraum Osnabrück vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Der Innenentwicklung der Gemeinden ist vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist bei der Abwägung durch die Gemeinden verstärkt darauf zu achten, dass Siedlungsflächen bedarfsgerecht und Ressourcen schonend auszuweisen und zu erschließen sind. Verkehrs- und flächensparende Siedlungsformen sind vorzusehen (s. Pkt. D 1.5 04, 05, 08, 09, 13 RROP).

Im System der zentralörtlichen Gliederung ist Hasbergen als Grundzentrum ausgewiesen. Damit hat Hasbergen zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen (s. Pkt. D 1.6 01 RROP).

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Osnabrücker Hügelland. Hierin sind insbesondere die Buchenwälder auf Kalkgestein als nordwestlichste Vorkommen dieser Ökosystemtypen in Niedersachsen geschützt (s. Pkt. D 2.1 01 RROP).

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen (s. Pkt. D 2.2 01 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.



**Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 für den Lk Osnabrück (unmaßstäblich)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt und befindet sich derzeit noch im Verfahren.

#### 4.1.2 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17.1 „Schwarze Rieden II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und geringfügige Erweiterung bereits bestehender Bauflächen geschaffen.

Mit der Planung wird dem Ziel des RROP, Siedlungsentwicklungen auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten, entsprochen. Hasbergen ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches von Hasbergen. Eine Bauzeile im Osten des Plangebietes ist schon bebaut. Die noch unbebauten Freiflächen könnten bereits jetzt entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Schwarze Rieden“ baulich genutzt werden. Es wird somit durch die vorliegende Planung kein neuer Freiraum in Anspruch genommen. Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Regionalplanung.

### 4.2 Örtliche Planungen

#### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

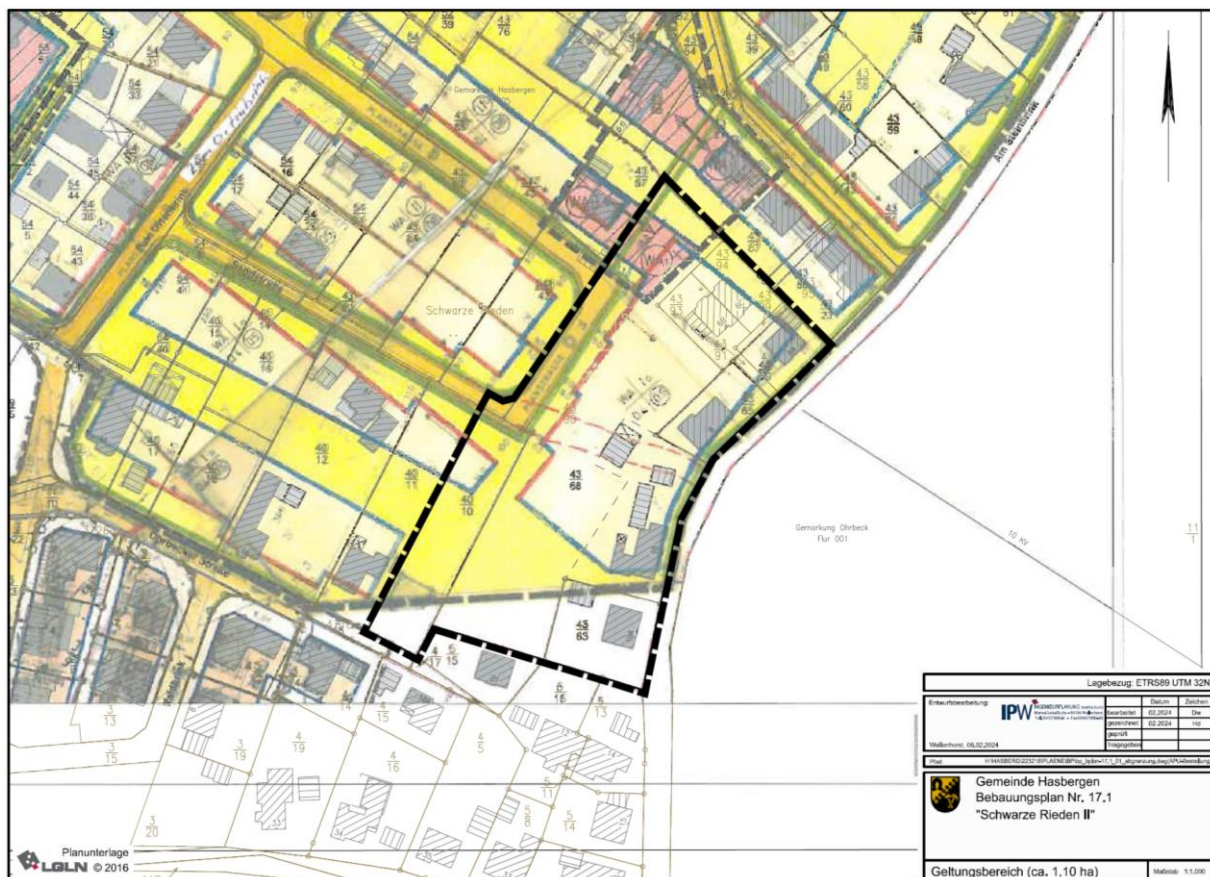


*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen (unmaßstäblich)*

## 4.2.2 Bebauungsplan

Ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Schwarze Rieden“ von 1971, in dem ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 17.1 „Schwarze Rieden II“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17.1 werden für die überplanten Flächen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 unwirksam.



**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.17 „Schwarze Rieden“ (unmaßstäblich)**

## 5 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist die Nachverdichtung des bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches durch eine Bebauung „in zweiter Reihe“. Mit der Planung wird die Innenentwicklung gefördert.

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung sowie der Nachfrage sind überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die Planung orientiert sich an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts.

Gewährleistung einer

- nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und
- einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung.

Die Planung trägt u. a. dazu bei

- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie
- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Entsprechend der Nachfrage sind innerhalb des Plangebiets überwiegend freistehende Einfamilienhäuser geplant. Doppelhäuser sind möglich. Insbesondere die Doppelhausbebauung trägt zu einer leichten ortsüblichen Verdichtung bei und fördert das flächen- und kostensparende Bauen sowie die damit verbundene Möglichkeit zur Eigentumsbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile.

Bei Grundstücksgrößen von ca. 400 - 800 m<sup>2</sup> können insgesamt ca. 8 bis 10 neue Grundstücke entstehen.

Die Führung der Erschließungsstraßen orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17. Sie ermöglicht einen Anschluss der westlich angrenzenden, im B-Plan Nr. 17 festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

## **6 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Entsprechend der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um bezüglich der Höhenentwicklung die leicht bewegte Topographie zu berücksichtigen, ist das Allgemeine Wohngebiet differenziert in drei kleinflächige Teilbereiche gegliedert (WA-1, WA-2 und WA-3). Der Höhenunterschied beträgt innerhalb des Plangebiets ca. 3,00 m bis 4,00 m.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Hasbergen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, sind die Traufhöhen und die Gebäudehöhen (Firsthöhen) festgesetzt:

- a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen folgende Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten:
- 88,00 m ü. NHN im WA-1-Gebiet,
  - 91,00 m ü. NHN im WA-2-Gebiet sowie
  - 86,50 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (nördlicher Teil) und
  - 88,50 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (südlicher Teil)
- b) Die Gebäude dürfen folgende Gesamthöhen (Firsthöhen) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten:
- 90,00 m ü. NHN im WA-1-Gebiet,
  - 93,00 m ü. NHN im WA-2-Gebiet sowie
  - 90,50 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (nördlicher Teil) und
  - 93,00 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (südlicher Teil)

Unter Berücksichtigung der vorhandene Geländehöhen sind damit die Gesamtgebäudehöhen auf ca. 10,00 m über dem derzeitigen Gelände begrenzt.

Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Um eine leichte zeitgemäße und ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen, ist im WA-1- und WA-2-Gebiet die zweigeschossige Bauweise sowie die gem. BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit ermöglicht eine leichte Verdichtung und damit eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

Innerhalb des WA-3-Gebiets ist die Geschossigkeit entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung bzw. der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Geschossflächenzahl von 0,4 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Eingeschossigkeit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine funktionsgerechte Wohnbebauung und gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück. Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so dass eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets erreicht wird.

Durch die offene Bauweise wird ein seitlicher Grenzabstand vorgeschrieben und die Abmessungen der Gebäude sind auf maximal 50 m begrenzt.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei bei freistehenden Einzelhäusern begrenzt, auf maximal eine bei Doppelhaushälften. Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Siedlungsbereich zu verzichten. Diese Festsetzung zielt darüber hinaus darauf ab, eine nur aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, die Erschließung deshalb für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen zu dimensionieren und die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze gering zu halten.

## **7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Die Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente in Bezug auf eine optische Einfügung in die bestehende Umgebungsbebauung zu regeln.

Die Festsetzung von Sattel- und/ oder Walmdächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform in Hasbergen sowie darüber hinaus im gesamten nordwestdeutschen Raum.

Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den vorgenannten Gründen der Abstand von Dachaufbauten und –einschnitten zum Ortgang bzw. zum Walmgrad auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

Aus ortsgestalterischen aber auch aus ökologischen Gründen ist festgesetzt, dass die Grundstücke mit naturraumtypischen (heimischen) Laubgehölzhecken einzufrieden sind. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt, damit zum öffentlichen Straßenraum ein großzügiger optischer Eindruck gewährleistet ist.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit umweltverträglich zu optimieren, sind die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Erschließungskonzept weist eine innere Erschließung mit Anschluss an die östlich verlaufende Gemeindestraße „Am Steinbrink“ auf. Zudem ermöglicht dieses Konzept einen Anschluss an die westlich angrenzenden, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Ein möglicher Durchgangsverkehr von der Planstraße A aus soll nach vollständiger Realisierung der „Sandstraße“ als Ringstraße unterbunden werden, z.B. durch Poller. Sollten zusätzliche Zuwegungen für die Erschließung von Grundstücken im rückwärtigen Bereich des WA-2 erforderlich werden, sind dafür ggf. gesonderte privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Wegerechte) zu vereinbaren.

Da innerhalb des Plangebiets keine Wendemöglichkeit für LKWs, z.B. ein Müllfahrzeug besteht, müssen die Anlieger ihre Müllbehälter zur Abholung an die nächstgelegene Durchfahrtsstraße („Am Steinbrink“) bringen.

Da die Anzahl der vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sehr begrenzt ist, macht die Gemeinde Hasbergen hier von der Möglichkeit Gebrauch, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO durch eine örtliche Bauvorschrift festzulegen. Danach sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Damit wird der „Parkdruck“ auf den öffentlichen Straßenraum, der zu Konflikten bzgl. der Verkehrssicherheit führen kann, stark reduziert.

### **8.2 Technische Erschließung**

#### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien**

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Nach derzeitigem Stand ist keine Erschließung des Plangebiets mit Erdgas vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets verläuft derzeit ein 10 kV-Erdkabel, das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen bzw. in die Planstraßen umzulegen ist.

#### **Oberflächenentwässerung**

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet werden kann, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden. Danach ist vorgesehen, das im WA-1-Gebiet anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten, z.B. in Zisternen, in denen der Abfluss gedrosselt dem geplanten Regenwasserkanal in der Planstraße zugeleitet wird. Eine Versickerung ist hier aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Im WA-2- und im WA-3-Gebiet ist eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken möglich und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

### Schmutzwasserentsorgung

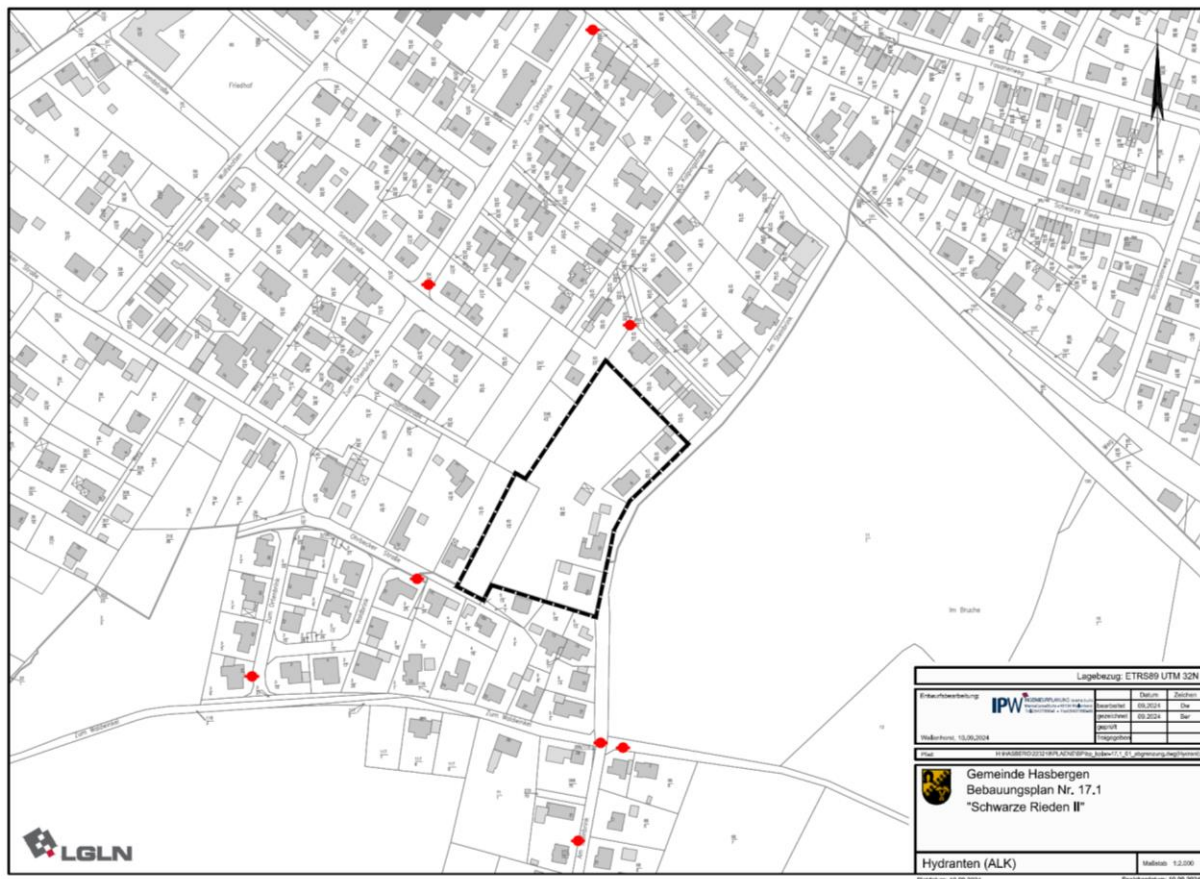
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in einer geplanten Schmutzwasserkanalisation in der Planstraße gesammelt und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

### Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

### Vorbeugender Brandschutz

Die abhängige Löschwasserversorgung kann über die Wasserleitungen in den umliegenden Straßen sichergestellt werden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Hydranten (siehe nachstehende Abbildung). Die erforderliche Durchflussmenge von 48 m<sup>3</sup> wird jeweils erreicht. Eine unabhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet besteht derzeit nicht. Da es sich bei der hier anstehenden Planung um eine geringfügige Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsansatzes handelt und die abhängige Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann, sind diesbezüglich derzeit keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.



**Lageplan Hydranten**

## 9 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 17.1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB allerdings ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind, da das rein rechnerisch anfallende Kompensationsdefizit ausgesprochen gering ist und da vor dem Hintergrund des § 13a BauGB kein allgemeines Kompensationserfordernis besteht.

### 9.1 Grünordnung

Zur umweltverträglichen Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von freistehenden Gabionen ist nicht zulässig.

Wikipedia definiert den Schottergarten wie folgt:

*„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.“*

*Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

*Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“*

Außerdem sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, 5 % mit Kräutern und/oder Stauden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **9.2 Klimaschutz/Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Ziel der Gemeinde Hasbergen ist es, den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Die Umsetzung entsprechender Klimaschutzprogramme im Hinblick auf die „Nationale Klimaschutzinitiative“ z.B. bei der Straßenbeleuchtung oder die Aufstellung von Lärmaktionsplänen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Luftverunreinigung u. ä. tragen zum Klimaschutz bei.

Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind hier folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Baum- und Staudenpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Einfriedung der Grundstücke mit Laubgehölzhecken
- Dachbegrünung bei Flachdächern

- Ausschluss von Schottergärten
- Regenwassernutzung

Auch wenn dies in der Vergangenheit in der Rechtsprechung eher kritisch gesehen wurde, setzt die Gemeinde Hasbergen hier verbindlich fest, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden ist. So führt z.B. Battis im BauGB-Kommentar R. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 aus: *„... Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.“*

Auch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat sich mit Schreiben vom 27.07.2021 mit dem Titel „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung“ positiv zu der Möglichkeit geäußert, im Bebauungsplan die Sammlung und anschließende Nutzung von Niederschlagswasser festzusetzen. Dem ist zu entnehmen, dass sich auch die Fachkommission Städtebau mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage befasst hat und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung z.B. durch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung ausdrücklich festgehalten, dass *„[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“*.

Aus Sicht der Gemeinde Hasbergen ist die Festsetzung, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt z.B. für die Toilettenspülung zu nutzen, als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um u.a. einer zunehmenden Austrocknung der Böden und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken.

### **9.3 Nutzung erneuerbarer Energien**

In unmittelbarem Zusammenhang mit dem globalen Klimaschutz steht die Nutzung erneuerbarer Energien, die auch von der Gemeinde Hasbergen angestrebt wird. Insbesondere die Nutzung von Solarenergie wird den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gerecht.

Nach dem Solardachkataster des Landkreises Osnabrück ([www.solardachkataster-lkos.de](http://www.solardachkataster-lkos.de)), aufgerufen am 15.07.2024 sind im Bereich der Straße „Am Steinbrink“ (sehr) gute Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung gegeben. Die meisten der vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft weisen sowohl für Photovoltaik als auch für Solarthermie eine „hohe Einstrahlung“ auf.

Deshalb ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Als „nutzbar“ im Sinne der vorstehenden Regelung ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 30 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweis: Sofern die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) höhere Anforderungen an die Ausstattung von Dachflächen mit Solarenergieanlagen stellt, gelten diese.

## 10 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 1,10 ha
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	10 %	ca. 0,10 ha
3.	Nettobauland (WA-Gebiet)	90 %	ca. 1,05 ha

## 11 Abschließende Erläuterungen

### 11.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: März 2017) befinden sich ca. 500 m südlich und ca. 250 m nördlich zwei Altlastenverdachtsflächen, von denen nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 17.1 einwirken.

## 11.2 Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

## 11.3 Verkehrslärm

Etwa 200 m nördlich des Plangebiets befindet sich die K 305 „Holzhauser Straße“, welche über die Straße „Am Steinbrink“ erreichbar ist. Die Ortsdurchfahrt der K 305 endet etwa im Bereich der Einmündung in die Straße „Brockmannsweg“. Auf der K 305 ist bis zur Kreuzung mit den Straßen „Hellerner Weg“ und „An der Wache“ (ca. 1 km östlich des Plangebiet) eine Höchstgeschwindigkeit vom maximal 50 km/h zugelassen. Aufgrund der Entfernung zur K 305 sowie der zulässigen Geschwindigkeit sind keine unzulässigen Schallimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Südlich der K 305 befindet sich außerdem die Bahnstrecke Georgsmarienhütte-Hasbergen. Die Strecke wird unregelmäßig für den Güterverkehr genutzt. Der Personenverkehr auf dieser Strecke ist bereits seit mehreren Jahrzehnten eingestellt. Derzeit werden auf der Strecke pro Tag nur wenige und unregelmäßige Fahrten durchgeführt. In der Schienenverkehrsprognose für das Jahr 2030 im Fachbeitrag Schallschutz zum Bebauungsplan Nr. 70 (RP Schalltechnik vom 06.11.2019) wird 20 als maximale Anzahl an Fahrten (11 tags / 9 nachts) an einem Wochentag angegeben. Aufgrund der Entfernung und der geringen Anzahl an Fahrten, ist hiervon ebenfalls mit keinen unzulässigen Schallimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen.

## 11.4 Denkmalschutz

### Bodendenkmale

Seitens der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen worden, dass im Bereich der Straße „Am Steinbrink“ seit 1980 wiederholt vorgeschichtliche Steinobjekte gefunden worden sind. Darunter befinden sich mehrere Beile aus unterschiedlichen Phasen der Jungsteinzeit (Frühneolithikum, ca. 5500-4200 v.Chr., und Jungneolithikum, ca. 3500-2800 v.Chr.). Diese Artefakte sind als Siedlungsanzeiger zu werten. Daher ist auch im Plangebiet mit dem Auftreten von unter Bodenniveau erhaltenen, obertägig nicht mehr sichtbaren archäologischen Siedlungsbefunden und -funden zu rechnen. Deshalb ist für die anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erteilung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:

1. Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation im Plangebiet;
2. ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angetroffenen archäologischen Fundstellen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Dessen ungeachtet ist die gesetzliche Meldepflicht bei eventuellen Bodenfunden zu beachten:

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 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; 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.

### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## **11.5 Bodenordnung und Realisierung**

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Es ist vorgesehen, dass die Erschließung durch die Gemeinde erstellt wird und die Grundstückseigentümer der Gemeinde die dafür erforderlichen Flächen übergeben. Sollte eine freiwillige Regelung der erforderlichen Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht möglich sein, behält sich die Gemeinde Hasbergen vor, aus den angeführten Gründen ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff Baugesetzbuch durchzuführen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes führt durch die geplanten Verkehrsflächen zu erheblichen Zerschneidungen der Grundstücke. Von den unumgänglichen planerischen Festsetzungen für die Straßenverkehrsflächen, werden einzelne private Grundstückseigentümer besonders betroffen. Bei der Baulandumlegung würden die erforderlichen Flächenabzüge nach einem für alle Beteiligten gleichen Maßstab auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt. Dadurch können die Belange der privaten Rechtsträger weitgehend gerecht gegeneinander abgewogen werden. Die Umlegung ist damit besonders geeignet, dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung zu tragen (vgl. Urteil des BGH vom 11.11.1976 - III Z R 114/75 - Baurecht 1977/1, Seite 48).

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 17.1 „Schwarze Rieden II“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 09.12.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. ppa. Desmarowitz*

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17.1 „Schwarze Rieden II“ mit örtlichen Bauvorschriften hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 09.12.2024 zugrunde gelegen.

Hasbergen, 04.02.2025

*gez. Schäfer*

.....

Der Bürgermeister