



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hüvel“
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Proj.-Nr.: 202352

Wallenhorst, 2006-05-16

I N G E N I E U R P L A N U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2. Bisheriges Verfahren.....	3
3. Geltungsbereich	5
4. Einordnung der Planung.....	5
5. Planungserfordernis / Standortbegründung	6
6. Städtebauliche Planungsziele	6
7. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
7.1 WA-Gebiet	7
7.2 MI-Gebiet	9
8. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	10
9. Öffentliche und private Grünflächen	11
9.1 Naturfreibad	11
9.2 Multifunktionale Spielfläche für ältere Kinder und Jugendliche	11
9.3 Kleinkinderspielplatz.....	12
9.4 Private Grünfläche (zwischen Wohngebiet und nördlichem Wäldchen)	12
10. Erschließung	13
10.1 Verkehrliche Erschließung.....	13
10.1.1 WA-Gebiet	13
10.1.2 MI-Gebiet	14
10.1.3 Naturfreibad	14
10.1.4 Friedhof.....	15
10.1.5 Fuß- und Radwege	15
10.2 Technische Erschließung	16
10.2.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung	16
10.2.2 Oberflächenentwässerung	16
10.2.3 Wasserbehandlung innerhalb des Naturfreibads	16
10.2.4 Schmutzwasserbeseitigung.....	17
10.2.5 Abfallbeseitigung.....	17
10.2.6 Vorbeugender Brandschutz.....	17
11. Immissionsschutz	17
11.1 Schallimmissionen	17
11.1.1 Schallimmissionen des Naturfreibads (Freizeitlärm).....	17
11.1.2 Verkehrliche Schallimmissionen (K 305 „Tecklenburger Straße“ / Bahn).....	18
11.2 Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft	19
12. Natur und Landschaft (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).....	19
13. Umweltbericht	21
14. Städtebauliche Zahlen und Werte	22
15. Kinderspielplatzfläche	22
16. Abschließende Erläuterungen	23
16.1 Altlasten / Altablagerungen.....	23
16.2 Bodenfunde.....	23
16.3 Erschließungskosten	24
17. Bodenordnung und Realisierung	24
18. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	24

Anlagen:

- Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF)
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Straßenbautechnischer Vorentwurf

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2006-05-16
Proj.-Nr.: 202352

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

I N G E N I E U R P L A N U N G
B ü r o f ü r S t a d t b a u w e s e n
Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.com
www.ingenieurplanung.com

1. Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Hasbergen an der Einmündung K 305 „Tecklenburger Straße“ / K 306 „Hauptstraße“.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker und als Grünland genutzt. An der „Tecklenburger Straße“ befindet sich ein zu Wohnzwecken umgebauter Kotten.

Der westliche Teil des Plangebiets, der für das neue Naturfreibad vorgesehen ist, ist bis zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Böschungskante annähernd eben. Der östliche Teil weist einen erheblichen Höhenunterschied von fast 20 m auf. Die Hügelkuppe befindet sich im Nordosten des Plangebiets (= „Auf dem Hüvel“).

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da in Hasbergen eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen besteht. Außerdem soll innerhalb des Plangebiets der Standort für ein neues Naturfreibad ausgewiesen werden, nachdem das alte Freibad südlich der K 305 „Tecklenburger Straße“ geschlossen worden ist.

2. Bisheriges Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 07.10.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hüvel“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen.

Gem. § 3 (2) BauGB hat der Bebauungsplan vom 16.06.2004 bis 30.07.2004 öffentlich ausgelegt. Aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist der Bebauungsplanentwurf geändert und ergänzt worden (Abstand zum nördlich angrenzenden Wald). Außerdem wurde aufgrund veränderter Rahmenbedingungen das städtebauliche Konzept überarbeitet. Deshalb wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB erforderlich.

Einige Anmerkungen zur Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts:

Der bisherige Entwurf basierte auf der Annahme, dass der vorhandene Kotten „Tecklenburger Straße“ 78 erhalten bleibt und auch die Nutzung der nördlich angrenzenden Pferdewiese noch für einen Übergangszeitraum fortgeführt wird. Diese Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich geändert, so dass der Kotten und die dazugehörige private Grünfläche überplant werden können. Der Kotten muss zur Realisierung der Planung beseitigt werden. Entsprechende privatrechtliche Regelungen zwischen dem Eigentümer und dem Pächter des Kottens wurden bereits getroffen.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht vor, das erforderliche Regenrückhaltebecken im Bereich der bisherigen privaten Grünfläche I anzuordnen. Die Randzonen dieser Fläche können für Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen) genutzt werden.

Eine Ausweitung des Allgemeinen Wohngebiets auf das Kottengrundstück ist aufgrund der Schallimmissionen vom Naturfreibad und von der K 305 / Bahnstrecke nur in begrenztem

Umfang möglich. Auch der Erhalt des Kottens zu Wohnzwecken ist aufgrund der Immissionsbelastung problematisch. Die Bausubstanz ist nicht als zwingend erhaltenswert zu beurteilen. Deshalb wird das Gebäude überplant und an dieser Stelle der erforderliche Parkplatz für das Naturfreibad vorgesehen. Da es sich um einen reinen Saisonparkplatz handelt, der nur an warmen Sommertagen genutzt wird, kann diese Fläche als Schotterrasen angelegt werden. In Verbindung mit der Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen überwiegt der Charakter einer Grünfläche.

Damit kann der bisherige Stellplatzbereich für das Naturfreibad am „Permer Damm“ entfallen. Der Hauptzugang zum Naturfreibad ist in den Bereich des neuen Parkplatzes zu verlegen. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Planstraße A, da die derzeitige Zufahrt zum Kottengrundstück aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht für das wesentlich höhere Verkehrsaufkommen des Freibadparkplatzes weitergenutzt werden kann.

Neben einem kleinen öffentlichen Parkplatz für Friedhofsbesucher ist im Einmündungsbereich der Planstraße A ein Mischgebietsgrundstück geplant. Aufgrund der Immissionsvorbelastung durch die K 305 und Bahn ist hier das Wohnen eingeschränkt. Im Hinblick auf den angrenzenden Friedhof ist im Erdgeschoss nur eine gewerbliche Nutzung zulässig (z.B. Grabsteine, Floristik, Cafe, o.ä.). Der Friedhofsparkplatz kann an Spitzentagen auch von den Besuchern des Naturfreibads mitgenutzt werden und umgekehrt.

Der Kinderspielplatz kann aufgrund der neuen Flächendispositionen nach Norden verschoben werden. Die Immissionsbelastung verringert sich und die fußläufige Anbindung aus dem Wohngebiet heraus wird verbessert.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB hat in der Zeit vom 13.12.2004 bis 14.01.2005 stattgefunden. Seitens der Bürger wurden keine Anregungen vorgetragen.

Von den zuständigen Fachbehörden wurde im Rahmen erneuten öffentlichen Auslegung auf mögliche Konflikte mit dem Trinkwasserschutz bzw. mit der Trinkwasserversorgung hingewiesen (Brunnen 2).

Durch zwischenzeitlich erfolgte Untersuchungen ist belegt, dass das Plangebiet "Am Hüvel" zum Einzugsgebiet des Brunnens 2 gehört. Die zum Schutz des Trinkwassers erforderlichen Auflagen orientieren sich an den gängigen technischen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz und werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Alle Abwasserleitungen werden nach Inbetriebnahme in regelmäßigen Abständen gemäß ATV A 139 und DIN 1986 T 30 auf Dichtheit geprüft. Alle Schachtbauwerke sind in die Prüfungen einzubeziehen. Eine Wiederholung der Dichtigkeitsprüfung ist nach 2 Jahren durchzuführen und in der Regel alle 15 Jahre zu wiederholen. Zwischen ihnen sind zwei optische Inspektionen durchzuführen, die durch Dichtigkeitsprüfungen ersetzt werden können. Bezüglich der Prüfmodalitäten wird auf das Merkblatt ATV – M 143 Teil 6 verwiesen.

- Die Versickerung von Regenwasser ist nicht zulässig.
- Regenrückhaltebecken sind gegen den Untergrund abzudichten.
- Die Lagerung von Heizöl oder ähnlichen wassergefährdenden Stoffen ist nur innerhalb von Gebäuden mit dichter Umhausung zulässig.
- Baustoffe und Materialien, die auswaschbare, wassergefährdende Bestandteile enthalten, dürfen nicht eingebaut werden.
- Die Verwendung von Pestiziden und anderen grundwassergefährdenden Spritzmitteln ist nicht zulässig.

Beim Straßenbau sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) – Ausgabe 2002 – zu beachten.

Parallel wird die Gemeinde Hasbergen die Einhaltung der Auflagen auf der Basis von vertraglichen Regelungen (z.B. im städtebaulichen Vertrag) sicherstellen.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Gaste, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 27/54, 91/6, 90/12 und 95/5 sowie den überwiegenden Teil des Flurstücks 90/15. Aus dem Flurstück 90/15 wurden zwei Teilbereiche nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen:

- das vorhandene Wäldchen im Nordosten (die Plangebietsgrenze bildet hier die Oberkante der vorhandenen Böschung) und
- ein 50 m breiter Streifen im Südosten im Anschluss an das Flurstück 90/14 (für eine Friedhofserweiterung).

4. Einordnung der Planung

Für das Plangebiet bestand bislang kein Bebauungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen ist der überwiegende Teil der Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, nur der nordöstliche Teil bereits als Wohnbaufläche. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit seiner 1. Änderung an die veränderten Planungsziele in diesem Bereich angepasst.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (Entwurf 2002) ist der Bereich des Plangebiets ohne konkurrierende Vorsorge- oder Vorrangfunktionen dargestellt.

5. Planungserfordernis / Standortbegründung

Der Bebauungsplan wird in erster Linie für die Eigenentwicklung der Gemeinde Hasbergen aufgestellt.

Es besteht der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung von Hasbergen, teils allerdings auch aus dem benachbarten Oberzentrum Osnabrück. Von besonderem öffentlichen Interesse der Gemeinde ist es, einerseits der Abwanderung jüngerer Menschen aus Hasbergen entgegenzuwirken, andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner auch eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, z.B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, u.ä. sicherzustellen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die aktuellen Planungen der Gemeinde Hasbergen zur Ortskernentwicklung. Derzeit wird ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, nach dem umfangreiche Neuausweisungen von Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen im Ortskern vorgesehen sind. Der Ortskern ist aufgrund der relativ kurzen Entfernung von nur ca. 500 – 800 m gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen, ebenso der ca. 250 m entfernte Kindergarten an der „Martin-Luther-Straße“ sowie das ca. 1000 m entfernte Schul- und Sportzentrum mit Jugendtreff an der „Schulstraße“.

In Verbindung mit Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen soll im Westen des Plangebiets ein neues Naturfreibad angelegt werden. Da das alte Freibad auf der südlichen Seite der „Tecklenburger Straße“ bereits geschlossen worden ist, sieht die Gemeinde Hasbergen den Bau eines neuen Freibads für besonders dringend an.

Der Standort am Fuße des „Hüvel“ ist besonders als neues Freibadgelände geeignet, da sich diese Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft des bisherigen Standorts befindet. Das erleichtert die Orientierung und die Auffindbarkeit und vermeidet damit unnötigen Suchverkehr. Außerdem beträgt die Entfernung zum Ortskern nur ca. 500 m. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad aus den vorhandenen und geplanten Baugebieten von Hasbergen heraus ist als gut zu bezeichnen.

6. Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche von Hasbergen ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu schaffen. Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche von Hasbergen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude berücksichtigen die stark bewegte Topographie. Die topographisch herausragende Lage mit überwiegenden Süd- bzw. Südwesthängen trägt wesentlich zu einem individuellen Charakter des Baugebiets „Am Hüvel“ bei. Die überwiegend mögliche Anordnung der Aufenthaltsräume sowie Gärten und Terrassen in Süd- bzw. Südwesthanglage führt zu einer hohen Wohnqualität. Von den

höhergelegenen Grundstücken des Baugebiets besteht eine ausgezeichnete Fernsicht auf die Ausläufer des nördlichen Teutoburger Walds (Habichtswald).

Durch den südöstlich angrenzenden Friedhof mit seinen Erweiterungsflächen, die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen westlich sowie die im Norden angrenzenden Gehölzbestände ist das Baugebiet sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Ausweisung eines neuen Freibad-Standorts als Ersatz für das bereits geschlossene alte Freibad südlich der „Tecklenburger Straße“. Da eine naturnahe Gestaltung geplant ist, ist die Bezeichnung „Naturfreibad“ gewählt worden.

Die in Verbindung mit dem neuen Freibad geplanten Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen können sowohl von den Kindern und Jugendlichen der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche wie auch des neuen Baugebiets genutzt werden. Darüber hinaus ist während der Sommermonate eine Mitbenutzung dieser Anlage durch die Besucher des Naturfreibads beabsichtigt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

7.1 WA-Gebiet

Entsprechend der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern ist für den östlichen Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da auf das Plangebiet Schallimmissionen von der südlich angrenzenden K 305 „Tecklenburger Straße“ und von der ca. 150 m südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke einwirken, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind (siehe 11. „Immissionsschutz“). Da mit abnehmender Entfernung zu diesen Schallquellen jeweils geringere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind, sind die Festsetzungen innerhalb des Wohngebiets entsprechend gestaffelt. Diese Staffelung der unterschiedlichen Schallschutzmaßnahmen entspricht den WA-Gebieten 1 bis – 3 (= Schallschutzbereiche 2 – 4).

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind zur Versorgung des Baugebiets „Am Hüvel“ 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.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise wird der Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern Rechnung getragen.

Als Ausnahme ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird. Diese Regelung zielt auf einen sinnvollen wirtschaftlichen Ausbau der Dachgeschosse ab, z.B. für eine Einliegerwohnung. Dadurch, dass die Traufhöhe von 3,80 m nicht überschritten werden darf, wirken die Gebäude nach wie vor eingeschossig und negative optische Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke werden ausgeschlossen.

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 begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und 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.

Die gemäss der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gegenüber den Obergrenzen um 25 % reduziert mit 0,3 festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens und damit den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Gebäude so gering wie möglich zu halten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise.

Damit bei der Errichtung von Doppelhäusern eine leichte Verdichtung erzielt werden kann, ist hier ausnahmsweise eine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig.

Für die Grundstücksflächen, die unmittelbar an das vorhandene Wäldchen nordöstlich des Plangebiets angrenzen, sind private Grünflächen festgesetzt (siehe auch Punkt 12.1 „Grünordnung“). Damit auf diesen Grundstücken dieselbe Ausnutzung realisiert werden kann wie im übrigen Baugebiet, ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen und Geschossflächen die Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen zugrunde zu legen.

Durch die Festsetzung der Hauptfistrichtung parallel zur Planstraße A wird der Straßenverlauf betont und damit die Orientierung erleichtert. Außerdem trägt diese Festsetzung zu einem ruhigen und harmonischen Siedlungsbild bei. Dieser Aspekt ist für das Baugebiet „Am Hüvel“ deshalb von besonderer Bedeutung, da durch die stark bewegte Topographie ohnehin ein relativ lebendiges Siedlungsbild entsteht.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf – gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Situation mit einer stark bewegten Topographie sind Ausnahmen von dieser Höhenfestsetzung möglich. Eine Ausnahme ist möglich, wenn der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an einem Punkt mehr als 1,00

m beträgt. In diesem Fall kann der Erdgeschossfußboden maximal soweit angehoben werden, bis er in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegt.

Um das „vorhandene Gelände“ als geometrischen Bezugspunkt rechtlich bestimmt festzulegen, ist dieses als gleichmäßig geneigte, „glatte“ Fläche zwischen den Grenzen des betreffenden Baugrundstücks definiert. Die Höhenlage der Grundstücksgrenzen ist durch gradlinige Verbindung der Eckpunkte (bzw. deren Höhenlage) zu ermitteln. Damit ist sichergestellt, dass sich nicht durch kleinflächige, womöglich künstlich erzeugte Höhenunterschiede einzelne „Ausreißer“ bezüglich des Gesamtbilds ergeben.

Aufgrund der speziellen örtlichen Situation ist es darüber hinaus erforderlich zu vermeiden, dass einzelne Gebäude auf der Talseite der Erschließungsstraße zu tief ins Gelände und damit in das Gesamtbild der Siedlung eingefügt werden. Deshalb ist für diese Grundstücke neben einer Begrenzung „nach oben“ außerdem festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens die Höhe der Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche nicht unterschreiten darf. An mindestens einem Punkt an der straßenseitigen Fassade muss die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit der Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche übereinstimmen.

Die Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) ist mit 3,80 m über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt, um zu verhindern, dass einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, zweigeschossig wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Die überbaubaren Flächen mit einer Bautiefe von überwiegend 20 m 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 „Am Hüvel“ erreicht wird.

7.2 MI-Gebiet

Wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie im weiteren Verlauf der „Tecklenburger Straße“ in Richtung Ortskern ist im Eingangsbereich zum Baugebiet „Am Hüvel“ ein Mischgebietsgrundstück (MI) festgesetzt. Die Nachbarschaft von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entspricht einem geordneten Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bzw. der Staffelung von Baugebietsarten im Sinne der BauNVO.

Im Erdgeschoss der Mischgebietsbebauung sind Wohnungen ausgeschlossen, um hier die angrenzende Friedhofsnutzung durch Ansiedlung eines Blumengeschäfts, eines Cafés, o.ä. zu ergänzen. Grundsätzlich sollen Einzelhandel und Gastronomie allerdings gemäss dem städtebaulichen Rahmenplan im nahegelegenen Ortskern und nicht in Randlagen angesiedelt werden. Die Nachbarschaft zum Friedhof rechtfertigt jedoch an diesem Standort eine

begrenzte Ausnahme. Außerdem wird damit das Wohnen in dieser immissionsvorbelasteten Lage eingeschränkt und eine attraktive Eingangssituation zum Baugebiet „Am Hüvel“ geschaffen.

Die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ mit 0,6 und 1,2 sowie die festgesetzte Zweigeschossigkeit entsprechen der vorhandenen Mischgebietsbebauung im weiteren Verlauf der „Tecklenburger Straße“. Die Abmessungen der Überbaubarkeit sind mit 20 x 20 m so gewählt, dass hier maximal ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden kann.

8. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäss §§ 56, 97 und 98 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet „Am Hüvel“ zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in dem vorhandenen Wohnsiedlungsbereich am „Kirchberg“ vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Wohngebiet „Am Hüvel“ ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung aufzugreifen und da das Baugebiet teilweise der Fernsicht ausgesetzt ist.

Die Festsetzung von Sattel- und / oder Walmdächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum.

Die Dachneigung ist mit 38° bis 45° entsprechend der in Hasbergen 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.

Damit das Erscheinungsbild des Baugebiets „Am Hüvel“ von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflusst wird und um die Durchgrünung zu fördern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als Vorgärten festgesetzt. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

9. Öffentliche und private Grünflächen

Ansatzpunkt für das Grünkonzept innerhalb des Plangebiets sind die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten wie z.B. die gliedernde Gehölzreihe an der Geländekante zwischen Naturfreibad und Wohngebiet.

Die aus landschaftsökologischer Sicht als wertvoll beurteilten Einzelbäume sind als „zu erhalten“ festgesetzt. Soweit möglich, sind diese Bäume in das System zusammenhängender Grünflächen eingebunden.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen neben einer ökologischen Vernetzung vorhandener Gehölzstrukturen auch der Gliederung des Baugebiets. Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzreihe in Verbindung mit der Eingrünung des geplanten Regenrückhaltebeckens zwischen Naturfreibad und Wohngebiet wird eine optische Gliederung erzielt.

Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich des Naturfreibads und des Regenrückhaltebeckens tragen zu einer ökologisch wirksamen Durchgrünung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

9.1 Naturfreibad

Als Ersatz für das bereits geschlossene Freibad auf der südlichen Seite der „Tecklenburger Straße“ wird in unmittelbarer Nachbarschaft des bisherigen Standorts am Fuße des „Hüvel“ ein neues Naturfreibad ausgewiesen.

Damit unzulässige Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebiets durch die Geräusche aus dem Naturfreibad ausgeschlossen sind, sind innerhalb des Geländes für einen dem Wohngebiet zugewandten Streifen von 35 m nur Liegewiesen zulässig, da diese relativ „lärmarm“ sind. Alle anderen Nutzungen, wie z.B. die Schwimmbecken, Beachvolleyballfeld, u.ä. sind innerhalb der übrigen Fläche überall zulässig. Dass damit ein ausreichender Schallschutz für das benachbarte Wohngebiet sichergestellt ist, ist durch entsprechende Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung belegt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist (siehe auch 11. „Immissionsschutz“).

Aufgrund des überwiegenden naturräumlichen Charakters ist das Naturfreibad als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um einen funktionsgerechten Betrieb zu ermöglichen, sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Damit sind die Einrichtungen gemeint, die üblicherweise in einem Freibad benötigt werden und die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb und der Unterhaltung der Freibadanlage stehen, z.B. Kasse, Umkleide- und Sanitärgebäude, Imbiss / Kiosk, Hausmeisterwohnung, o.ä.

9.2 Multifunktionale Spielfläche für ältere Kinder und Jugendliche

Angrenzend an das Gelände des Naturfreibads ist an der „Tecklenburger Straße“ eine multifunktionale Spielfläche für ältere Kinder und Jugendliche geplant. Hier soll innerhalb eines überwiegend begrünten Bereichs eine kleine asphaltierte Fläche angelegt werden, auf der Kinder und Jugendliche z.B. Basketball, Rollhockey, Fußball o.ä. spielen können. Diese

Spielmöglichkeiten können sowohl von den Kindern und Jugendlichen der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche wie auch des neuen Baugebiets genutzt werden. Darüber hinaus ist während der Sommermonate eine Mitbenutzung dieser Anlage durch die Besucher des Naturfreibads beabsichtigt. Die Spielanlage ist über die separaten Fuß- und Radwege gefahrlos zu erreichen.

9.3 Kleinkinderspielplatz

Angrenzend an die multifunktionale Spielfläche für ältere Kinder und Jugendliche ist der für das Wohngebiet „Am Hüvel“ erforderliche Kleinkinderspielplatz festgesetzt. Der rechnerisch ermittelte Bedarf von ca. 200 m² kann innerhalb dieser Fläche abgedeckt werden, die insgesamt ca. 1.200 m² groß ist. Der Kinderspielplatz ist über die separaten Fuß- und Radwege gefahrlos zu erreichen.

9.4 Private Grünfläche (zwischen Wohngebiet und nördlichem Wäldchen)

Die privaten Grünflächen im Nordosten des Wohngebiets sind als „Vorbereich“ des angrenzenden Wäldchens geplant und dienen als Übergangs- und Abstandselement zu den geplanten Wohngebäuden. Dieses Wäldchen ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als „Fläche für Wald“ festgesetzt. Die Festsetzung der geplanten Hausgärten als private Grünfläche hat in erster Linie den Sinn, bauliche Anlagen innerhalb dieser Zone auszuschließen, die durch umstürzende Bäume oder Astbruch beschädigt oder zerstört werden könnten, z.B. Geräteschuppen, Gartenlauben, o.ä. Andererseits soll durch die alleinige Nutzung dieses Bereichs als Hausgärten sichergestellt werden, dass keine Gefährdungen für den Wald, z.B. durch Funkenflug von Grillplätzen, o.ä. entstehen können.

In Bezug auf den Abstand zwischen Wald und Bebauung sind die konkreten örtlichen Gegebenheiten in die Abwägung eingeflossen:

Das Wäldchen befindet sich unterhalb einer Böschung von etwa 2 – 3 m. Die vorhandenen Bäume sind (nur) ca. 10 – 15 m hoch, so dass durch die privaten Grünflächen (Hausgärten) ein ausreichender Sicherheitsabstand gegeben ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass selbst ausgewachsene Bäume meist nicht wesentlich höher als 20 m werden und dass in hiesigen Breiten meist Westwinde vorherrschen. Im Hinblick auf die Gefährdung durch umstürzende Bäume relativiert sich durch diese Rahmenbedingungen der erforderliche Sicherheitsabstand.

Die Gemeinde Hasbergen wird darüber hinaus mit dem Eigentümer des Wäldchens, der auch der Eigentümer der überwiegenden Flächen im Plangebiet ist, eine entsprechende Vereinbarung treffen, dass sich in den Randbereichen zur geplanten Wohnbebauung kein wesentlich höherer Baumbestand entwickelt. Auch die vorhandenen Wohngebäude an der Straße „Kirchberg“ weisen keinen größeren Abstand zu dem Wäldchen auf, so dass hier bereits heute entsprechende Verkehrssicherungspflichten des Waldeigentümers bestehen.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass im Verlauf des Verfahrens – aufgrund von Anregungen des zuständigen Forstamts – der Abstand zwischen Wald und Bebauung auf insgesamt 25 m vergrößert worden ist.

Die Überbaubarkeit an der Planstraße B im Nordwesten des WA-Gebiets ist in der Spitze um ca. 5 – 6 m zurückgenommen worden, so dass hier ein Abstand von 30 m zum Wald eingehalten wird. Eine sinnvolle Ausnutzung dieses Grundstücks ist nach wie vor gegeben.

Nördlich der Planstraße A ist im Norden des WA-Gebiets die Überbaubarkeit um 5 m zurückgenommen worden. Der Abstand zum Wald wurde damit auf 25 m erweitert werden (zu berücksichtigen ist, dass der Wald erst unterhalb der Böschung beginnt; die Plangebietsgrenze verläuft an der Böschungsoberkante). Der Fuß- und Radweg im Nordosten des Plangebiets wurde soweit nach Süden verschoben, dass auch in diesem Bereich der Abstand zwischen Überbaubarkeit und Wald von ursprünglich ca. 15 m ebenfalls auf 25 m erweitert werden konnte. Die verbleibende Überbaubarkeit von 15 m entspricht in etwa einer Gebäudetiefe und kann daher nicht noch weiter reduziert werden. Um einen Abstand von 30 m zu erzielen, müsste die gesamte Planstraße A in diesem Abschnitt um 5 m nach Süden verschoben werden. Da sich schon durch die vorliegende Planung hier Grundstückstiefen von ca. 35 – 40 m ergeben, entstünden damit Grundstücksgößen, die heute nur noch schwer vermarktbare wären. Die Realisierbarkeit der Planung wäre damit in Frage gestellt.

10. Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Kreisstraßen K 305 „Tecklenburger Straße“ und K 306 „Hauptstraße“ gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Die Kreisstraßen werden nicht zur Erschließung neuer Grundstücksflächen im Plangebiet herangezogen. Als neuer Anknüpfungspunkt ist ausschließlich die Einmündung der Planstraße A in die „Tecklenburger Straße“ vorgesehen. Ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Kreisstraßen unterstützt die Verkehrssicherheit.

10.1.1 WA-Gebiet

Das Wohngebiet „Am Hüvel“ wird über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße von der „Tecklenburger Straße“ aus erschlossen. Das interne Erschließungssystem ist als Sackgasse mit zwei kleinen Schleifen an den Enden geplant. Damit werden bestehende Siedlungsbereiche wie z.B. das östlich angrenzende Wohngebiet am „Kirchberg“ nicht durch zusätzlichen Kfz-Verkehr belastet. Aus diesem Grund wird auch die „Martin-Luther-Straße“ nicht zur Erschließung des Baugebiets herangezogen. Im Gegenteil: durch ein Zu- und Abfahrtsverbot wird sichergestellt, dass alle neuen Baugrundstücke über die Planstraßen erschlossen werden.

Die Führung der Planstraßen berücksichtigt die Topographie und ist so gewählt, dass der Kfz-Verkehr auf kurzen, überschaubaren Abschnitten langsam fahren kann. Durch die Erschließung über eine Stichstraße wird gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 7,50 m besteht die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-)Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzu-

legen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt.

Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen wird eine hohe Wohnqualität erzielt.

Vier Grundstücke im Westen werden durch kurze Stichwege erschlossen. Da es sich hierbei lediglich um die Zufahrt zu zwei einzelnen Grundstücken handelt, ist nur eine Breite von 4 m vorgesehen. Da keine Wendemöglichkeit auf der Straße besteht, müssen Müllbehälter, Gelbe Säcke, Sperrmüll, etc. zur Abholung von den Anwohnern an die Planstraße A gebracht werden.

Die nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Planstraße A / K 305 entsprechen den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95“ (EAE)

10.1.2 MI-Gebiet

Das Mischgebietsgrundstück wird über die Planstraße A erschlossen. Ein Zu- und Abfahrtsverbot im ersten Abschnitt der Planstraße A auf einer Länge von ca. 30 m unterstützt die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich in die Kreisstraße. Die vorhandene Zufahrt zum Kottengrundstück entfällt.

10.1.3 Naturfreibad

Das Naturfreibad bzw. der dazugehörige Stellplatzbereich wird über die Planstraße A von der K 305 aus erschlossen. Über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die Grundstückszufahrt zu dem geplanten Mischgebietsgrundstück auch für das Naturfreibad mit genutzt. Hier sind auch die erforderlichen Stellplätze für das Naturfreibad vorgesehen. Der Stellplatzbereich ist so dimensioniert, dass ca. 70 Stellplätze angelegt werden können. Diese Größenordnung deckt sich mit den Richtzahlen der NBauO, die für „Freibäder und Freiluftbäder“ von 1 Stellplatz je 200 – 300 m² Grundstücksfläche ausgeht. Ohne Berücksichtigung des Stellplatzbereichs und des Pflanzenfilterbeckens verbleibt eine Größe des Naturfreibads von ca. 18.000 m². Darauf bezogen ergibt sich ein Stellplatzbedarf nach der NBauO von ca. 60 – 90 Stellplätzen.

Plausibilitätskontrolle anhand der konkreten örtlichen Situation: Für das Naturfreibad wird von maximal ca. 800 Besuchern an Spitzentagen ausgegangen, wobei sich – bei einer angenommenen Verweildauer von durchschnittlich ca. 4 Stunden - nicht mehr als jeweils ca. 250 Badegäste gleichzeitig in der Anlage befinden. Aufgrund der kurzen Entfernung zu den Wohnsiedlungsbereichen in Hasbergen wird davon ausgegangen, dass mindestens die Hälfte der Besucher zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommt. Selbst wenn somit von den verbleibenden ca. 125 „Autofahrern“ jeweils nur 2 Personen in einem PKW fahren, ist ein ausreichendes Parkplatzangebot vorhanden ($125 : 2 = \text{ca. } 60$). Sollte in einzelnen Ausnahmefällen dieses Parkplatzangebot nicht ausreichen, kann der Friedhofs-Parkplatz im Einmündungsbereich der Planstraße A mit benutzt werden.

10.1.4 Friedhof

Für die Erweiterung des Friedhofs ist von der Planstraße A aus ein zusätzlicher neuer Eingang vorgesehen. Deshalb ist an dieser Stelle ein öffentlicher Parkplatz geplant, auf dem ca. 40 Stellplätze angelegt werden können. Nach der NBauO ist für Friedhöfe 1 Stellplatz pro 2.000 m², mindestens jedoch 10 Stellplätze erforderlich. Die Dimensionierung des Parkplatzes berücksichtigt darüber hinaus bestehende Defizite – insbesondere bei Beerdigungen – sowie die Reservefunktion für das Naturfreibad. Außerdem kann der Parkplatz von Besuchern des Baugebiets mit genutzt werden.

10.1.5 Fuß- und Radwege

Die im Osten in Verlängerung der Planstraße A festgesetzten Fuß- und Radwege dienen der Vernetzung des neuen Baugebiets mit dem Siedlungsbereich am „Kirchberg“ und tragen damit zu einer hohen Wohnqualität bei. Für Kindergarten- und Schulkinder stellen die separaten Fuß- / Radwege eine sichere Alternative zur Benutzung der Erschließungsstraßen dar.

Darüber hinaus dienen die Fuß- und Radwege als erforderliche Not- und Rettungswege in der Verlängerung von Stichstraßen sowie der Erschließung einzelner Baugrundstücke „in zweiter Reihe“. Auch nehmen die Fuß- und Radwege teilweise Regenwasserleitungen auf, über die das Oberflächenwasser dem Regenrückhaltebecken zugeführt wird (siehe auch 10.2.2 „Oberflächenentwässerung“).

Über einen Fuß- und Radweg wird auch die ehemalige Bahntrasse zur Zeche „Perm“ in Ibbenbüren (= „Permer Damm“) angebunden, der heute – weitgehend als nicht ausgebauter „Trampelpfad“ – von Fußgängern (und Radfahrern) genutzt werden kann. Der „Permer Damm“ wird zukünftig eine stärkere Verbindungsfunktion zwischen den angrenzenden Baugebieten und dem Ortskern erhalten. In den aktuellen Planungen zur Ortskernentwicklung ist stärker als bisher eine Einbeziehung des „Permer Damms“ für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr vorgesehen. Die Anbindung des neuen Baugebiets „Am Hüvel“ an den „Permer Damm“ unterstützt diese Planungsabsichten.

Damit die unterschiedlichen Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie das Naturfreibad gefahrlos erreicht werden können, ist auf der Nordseite der „Tecklenburger Straße“ die Weiterführung des vorhandenen Fußwegs geplant. Ca. 50 m westlich der Einmündung der Planstraße A ist an der „Tecklenburger Straße“ eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen. Der straßenbegleitende Fußweg wird bis auf diese Höhe ausgebaut.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Naturfreibad über die separaten Fuß- und Radwege im Plangebiet oder über die „Tecklenburger Straße“ / Planstraße A. Im Einmündungsbereich „Tecklenburger Straße“ / Planstraße A ist eine Überquerungshilfe vorgesehen.

Diese Anbindung des Plangebiets an die K 305 ist auf der Grundlage eines straßenbautechnischen Vorentwurfs mit dem zuständigen Amt für Kreisstraßen beim Landkreis Osnabrück abgestimmt worden (siehe Anlage).

10.2 Technische Erschließung

10.2.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wasserleitung, die erhalten werden muss. Deshalb ist hier in einer Breite von 3 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hasbergen festgesetzt. Dieser Streifen kann gleichzeitig als Räum- und Unterhaltungstreifen für den vorhandenen Straßenseitengraben an der K 306 genutzt werden.

10.2.2 Oberflächenentwässerung

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht auf Grund der zu erwartenden Flächenversiegelung ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist.

Aus diesem Grunde sind für das Plangebiet zunächst Grundlagen in Form einer Vermessung und von Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass aufgrund der anstehenden Bodenarten eine Versickerung nicht möglich ist.

Deshalb ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Das Rückhaltevolumen ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen. Die Zuführung zum RRB erfolgt innerhalb des Baugebiets über entsprechend dimensionierte Regenwasserleitungen in den öffentlichen Straße und Wegen bzw. über entsprechende Leitungsrechte auf den Privatgrundstücken.

Weitere Einzelheiten dazu sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen.

Hinweis: Im Sinne eines natürlichen Wasserhaushaltes sollte auf jedem Baugrundstück (wirtschaftliche Einheit) eine Regenwassernutzungsanlage mit einem nutzbaren Vorratsvolumen von mindestens 6 m³ angelegt werden. Das auf den befahrbaren Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

10.2.3 Wasserbehandlung innerhalb des Naturfreibads

Die Wasserflächen des Naturfreibads sind als Folienteiche geplant. Eine Verbindung zum Grundwasser besteht nicht. Zur Reinigung des Wassers ist eine Pflanzenkläranlage vorgesehen. Auch durch die Pflanzenkläranlage entsteht keine Verbindung zum natürlichen Wasserkreislauf, weder zum Grundwasser noch eine Ableitung in die Vorflut.

10.2.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

10.2.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

10.2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Hasbergen festgelegt. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung erforderlichen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz wie u.a. die Möglichkeit eines zweiten Notfahrweges im Bereich von Stichstraßen sind z.B. durch Fuß- und Radwege in Verlängerung der Wendeschleifen sichergestellt. Einzelheiten werden im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen festgelegt.

11. Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen

An das geplante Wohngebiet „Am Hüvel“ grenzen Nutzungen an, von denen Schallimmissionen ausgehen: Das geplante Naturfreibad im Westen, die K 305 „Tecklenburger Straße“ und die Hauptbahnlinie Ruhrgebiet – Hamburg im Süden. Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (siehe Anlage).

In diesem Gutachten sind die vorgenannten Schallimmissionen berechnet worden und – soweit erforderlich – wurden Vorschläge für aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

11.1.1 Schallimmissionen des Naturfreibads (Freizeitlärm)

Grundlage für die Berechnungen zu den Schallimmissionen vom Naturfreibad ist eine beispielhafte Gliederung des Freibadgeländes anhand von Planungsbeispielen aus der Fachliteratur.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass innerhalb eines 35 m breiten Streifens an der östlichen Grundstücksgrenze nur Liegewiesen zulässig sind. Alle anderen Nutzungen, wie z.B. die Schwimmbecken, Beachvolleyballfeld, u.ä. sind innerhalb der übrigen Fläche überall zulässig. Damit ist für die benachbarten geplanten Wohngebäude ein ausreichender Schallschutz sichergestellt.

11.1.2 Verkehrliche Schallimmissionen (K 305 „Tecklenburger Straße“ / Bahn)

Von der südlich an das Plangebiet angrenzenden K 305 „Tecklenburger Straße“ und von der ca. 150 m südlich verlaufenden Bahnstrecke Ruhrgebiet – Hamburg wirken Schallimmissionen auf das geplante Baugebiet „Am Hüvel“ ein.

Innerhalb des Plangebiets werden nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens die Orientierungswerte der DIN 18005 – insbesondere durch die Schallimmissionen der Bahn - überschritten. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand bieten sich aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten nicht an:

- Die Bahnstrecke liegt ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht sinnvoll sind. An der Bahnstrecke selbst sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen seitens der Bahn keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.
- Ein wirksamer lückenloser Schallschirm ist entlang der „Tecklenburger Straße“ nicht realisierbar: Durch die Einmündung der Planstraße A verbleibt ein „Lärmtrichter“, durch den nach wie vor Schallimmissionen ungemindert auf die geplante Bebauung einwirken könnten.
- Außerdem sind die zur Verfügung stehenden Grundstücksabschnitte entlang der K 305 „Tecklenburger Straße“ relativ kurz und reichen für die Errichtung eines sinnvollen und wirksamen Schallschirms nicht aus. Die angrenzenden Grundstücksflächen „Tecklenburger Straße“ 74 und 78 stehen nicht für die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung. Insofern ist die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen allein aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse schwierig.
- Nicht zuletzt auch aus gestalterischen Gründen ist an dieser Stelle ein aktiver Schallschutz abzulehnen, da das Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs an der K 305 sowohl nördlich wie auch südlich des Plangebiets durch die Bebauung geprägt ist. Ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand würde fremdartig wirken und das Ortsbild stören.

Aus diesen Gründen sind für das Plangebiet in unterschiedlicher Staffelung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bis zu einem Abstand von ca. 100 m zur K 305 sind neben dem passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume innerhalb der Gebäude auch die Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone

oder Terrassen zu schützen. Die Außenwohnbereiche sind deshalb auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch Nebenanlagen, Garagen, Mauern, o.ä. abzuschirmen.

Im übrigen Plangebiet sind Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder es sind schalldämmende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster zu verwenden.

Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen und können ohne wesentliche Einschränkungen der Wohnqualität realisiert werden.

11.2 Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft

Das Baugebiet „Am Hüvel“ liegt in einem Bereich, dessen Umfeld teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

12. Natur und Landschaft (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

Im Sinne der Naturschutzgesetzgebung stellt die vorgesehene Umwandlung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland einen Eingriff dar. Diese Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds ist zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Sofern im Sinne des BNatSchG bzw. des NNatG durch die Planung ein Eingriff zu erwarten ist, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend in der Abwägung gemäss den gesetzlichen Anforderungen des § 1a des BauGB zu entscheiden. Hierbei ist insbesondere auch der Grundsatz der Vermeidung, der Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde ein landschaftsökologischer Fachbeitrag zu diesem Bauleitplanverfahren erarbeitet (siehe Anlage).

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz ist festzustellen, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeidbar ist (siehe Punkt 4 „Planungserfordernis / Standortbegründung“).

Durch die Standortwahl des geplanten Baugebietes wird dem Minimierungsgrundsatz hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1 (5) BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die ökologische Bedeutung einer Ackerfläche ist durch die intensive Nutzung des Bodens (geringer

Deckungsgrad, mechanische Beanspruchung, Herbizid- und Pestizideinsatz usw.) als gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebiets sind an verschiedenen Stellen großkronige alte Bäume vorhanden, die als erhaltenswert zu beurteilen sind. Dieser Baumbestand wird im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes berücksichtigt und als „zu erhalten“ festgesetzt.

Um die unvermeidbaren Eingriffe zu minimieren, sind darüber hinaus folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Reduzierung der Grundflächenzahl im WA-Gebiet um 30 % auf 0,3
- Reduzierung der versiegelbaren Flächen durch verkehrsberuhigte gepflasterte Wohnstraßen und –wege mit Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Private Grünflächen in der Randzone des vorhandenen Wäldchens
- Pflanzstreifen entlang der K 305

Gemäß § 10 NNatG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zum Ausgleich des Eingriffes sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage und Bepflanzung der Hausgärten
- Anlage und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken im WA-Gebiet
- Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen
- Baumpflanzungen innerhalb des Freibadgeländes
- Baumpflanzungen in den Randbereichen des Regenrückhaltebeckens
- Festsetzung gärtnerisch zu gestaltender Vorgärten im WA-Gebiet

Durch diese Maßnahmen wird innerhalb des Plangebiets ein Teil der erforderlichen Kompensation geschaffen. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 39.170 WE verbleibt.

Die Gemeinde Hasbergen bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig der Schaffung von Bauflächen für Wohnen und Gewerbe zur Eigenentwicklung des Ortes und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nach.

Diese Ausgleichsflächen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Plangebiet anteilig zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

Einzelheiten sind dem landschaftsökologischen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Bei der Abwägung über die Belange von Natur und Landschaft hat Berücksichtigung gefunden, dass die Düte voraussichtlich ab 2005 als FFH-Gebiet festgesetzt ist. Zwei Gesichtspunkte sind diesbezüglich näher zu betrachten:

1. Über den „Heinkenbach“ wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in die Düte abgeleitet
2. Das Schmutzwasser des Plangebiets wird zum Klärwerk Hellern und von dort ebenfalls in die Düte abgeleitet

Aus folgenden Gründen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets Düte zu erwarten:

1. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet, das mit Tauchwand und Absetzbecken ausgestattet ist. Das Oberflächenwasser wird somit gereinigt, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Wasserqualität der Düte entstehen. Die Wassermenge wird auf den natürlichen Abfluss gedrosselt.
2. Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Plangebiet geht über das Klärwerk Hellern in die Düte. Durch das geplante Baugebiet erhöht sich der Einwohnergleichwert des Klärwerkes um weniger als 1 %, so dass Auswirkungen auf die Wasserqualität der Düte nicht zu erwarten sind.
3. Die Ersatzmaßnahme 1 beinhaltet eine Verlegung eines Abschnittes des Heinkenbaches, der in die Düte entwässert. Dabei handelt es sich um eine Renaturierungsmaßnahmen, die nicht zu einer Verschlechterung der Wasserqualität führt.

Aus diesen Gründen wird seitens der Gemeinde Hasbergen kein Erfordernis für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gesehen.

13. Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB in der Fassung der Novelle vom 27.07.2001 (in Kraft getreten am 03.08.2001) ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. In der Anlage 1 des UVPG sind die UVP-pflichtigen Vorhaben als Liste aufgeführt; gemäß Ziffer 18.7.2 dieser Liste ist bei Bebauungsplänen mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO in einer Größenordnung von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG durchzuführen, mit Hilfe derer festzustellen ist, ob das Vorhaben „nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.“

Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets beträgt weniger als 20.000m², so dass weder eine UVP noch eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist (siehe auch Punkt 13. Nr. 6).

14. Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100%	ca. 8,00 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	10 %	ca. 0,79 ha
	davon:		
2.1	Planstraßen A und B		ca. 0,53 ha
2.2	Parkplatz (Friedhof)		ca. 0,13 ha
2.3	Fuß- und Radwege		ca. 0,13 ha
3.	Grünflächen	40 %	ca. 3,19 ha
	davon:		
3.1	Naturfreibad		ca. 1,82 ha
3.2	Saisonparkplatz (Freibad)		ca. 0,23 ha
3.3	Multifunktionale Spielfläche		ca. 0,40 ha
3.4	Kleinkinderspielplatz		ca. 0,12 ha
3.5	private Grünfläche		ca. 0,62 ha
4.	Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)	5 %	ca. 0,48 ha
5.	Nettobauland	45 %	ca. 3,54 ha
	davon:		
5.1	WA – Gebiet		ca. 3,41 ha
5.2	MI - Gebiet		ca. 0,13 ha

6.	Anzahl der geplanten Baugrundstücke	
6.1	für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	ca. 30
6.2	für Doppelhaushälften	ca. 54
6.3	Mischgebietsgrundstücke	ca. 1
6.4	gesamt	ca. 85

7. Maximal zulässige Bruttogeschossfläche Wohnen:
 $40.300 \text{ m}^2 \text{ (WA einschl. priv. Grünfl.)} \times 0,3 \text{ GRZ (= GFZ)} = 12.090 \text{ m}^2$

15. Kinderspielplatzfläche

Nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind mindestens 2 % der Bruttogeschossfläche des Plangebietes als Spielplatzfläche nachzuweisen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche von ca. 12.090 m². Daraus resultiert ein rechnerischer Spielplatzbedarf von ca. 240 m². Dieser Spielplatzbedarf für Kleinkinder wird durch die festgesetzte Spielplatzfläche abgedeckt (Gesamtgröße ca. 1.200 m²). Weitere Spielmöglichkeiten für Kinder befinden sich im unmittelbaren Wohnumfeld innerhalb der verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstra-

ßen („Spielstraßen“ = Schrittgeschwindigkeit) sowie innerhalb des nördlich angrenzenden Wäldchens und im Bereich des Naturfreibads.

16. Abschließende Erläuterungen

16.1 Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Altlasten, Altablagerungen, u.ä. bekannt.

16.2 Bodenfunde

Aus dem Plangebiet, und zwar vom westlichen Kuppenbereich des Hüvels, sind vorgeschichtliche Funde in Form von Eisenschlacke und Siedlungskeramik bekannt, die auf einen Werkplatz (Eisenverarbeitung) hindeuten. Da diese Fundstelle (= Kulturdenkmal) durch das Planvorhaben in ihrem Bestand gefährdet wird, ist für die anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erteilung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Plangebiet sind archäologische Sondagegrabungen (sog. "Baggerschnitte") zur Klärung der konkreten Fundsituation durchzuführen. Anschließend sind angetroffene Bodenfunde/Bodendenkmale vollständig auszugraben und fachgerecht zu dokumentieren. Die Arbeiten sind durch Mitarbeiter und/oder Beauftragte der Stadt- und Kreisarchäologie durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück ist rechtzeitig (mind. 6 Monate) vor Erschließungs- bzw. Baubeginn zur Abstimmung des weiteren Verfahrens zu kontaktieren und in die Planungen einzubeziehen.

Sollten darüber hinaus 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

16.3 Erschließungskosten

Das geplante Naturfreibad wird durch den (privaten) „Förderverein Naturbad Hasbergen e.V.“ realisiert und betrieben. Die Gemeinde Hasbergen beteiligt sich daran mit einem Investitionszuschuss von 300.000,- € und einem jährlichen Zuschuss von bis zu 30.000,- €.

Das geplante Baugebiet wird durch einen privaten Träger erschlossen und vermarktet. Erschließungskosten fallen daher für die Gemeinde Hasbergen nicht an.

17. Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die überwiegenden Flächen des Plangebiets gehören derzeit allerdings nur einem Grundstückseigentümer. Die Gemeinde Hasbergen geht aufgrund der Vorgespräche mit diesem Eigentümer davon aus, dass eine einvernehmliche Regelung zur Neuordnung der Grundstücke möglich ist.

Es ist vorgesehen, dass das Baugebiet durch einen privaten Erschließungsträger abschnittsweise – entsprechend der Nachfrage - realisiert und vermarktet wird. Die Gemeinde Hasbergen wird dazu einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger abschließen.

18. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hüvel“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2006-05-16
INGENIEURPLANUNG

.....
Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hüvel“ mit baugestalterischen Festsetzungen hat gemäss § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Hasbergen,.....

.....
Bürgermeister