



**Gemeinde
Hasbergen**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 67
„Östlich Am kleinen Berg“**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Proj.Nr: 212240
Datum: 2019-12-05

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	8
4.2	Wasserschutzgebiet Brunnen V – Gaste	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Regionales Einzelhandelskonzept.....	11
4.5	Bebauungspläne	12
5	Planungserfordernis / Standortbegründung	12
6	Städtebauliche Planungsziele	12
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	13
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	16
9	Erschließung	17
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
9.2	Technische Erschließung	18
10	Immissionsschutz.....	18
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	19
11.1	Grünordnung	19
11.2	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	20
11.3	Eingriffsregelung	20
11.4	Artenschutz	21
11.5	Klimaschutz / Klimawandel.....	22
11.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	22
12	Städtebauliche Zahlen und Werte	22
13	Abschließende Erläuterungen	23
13.1	Altlasten	23
13.2	Denkmalschutz.....	23
13.3	Erschließungskosten	23
13.4	Bodenordnung und Realisierung	23
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	24

ANLAGEN

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung und Artenschutzbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

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, 2019-12-05
Proj. Nr. 212240

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

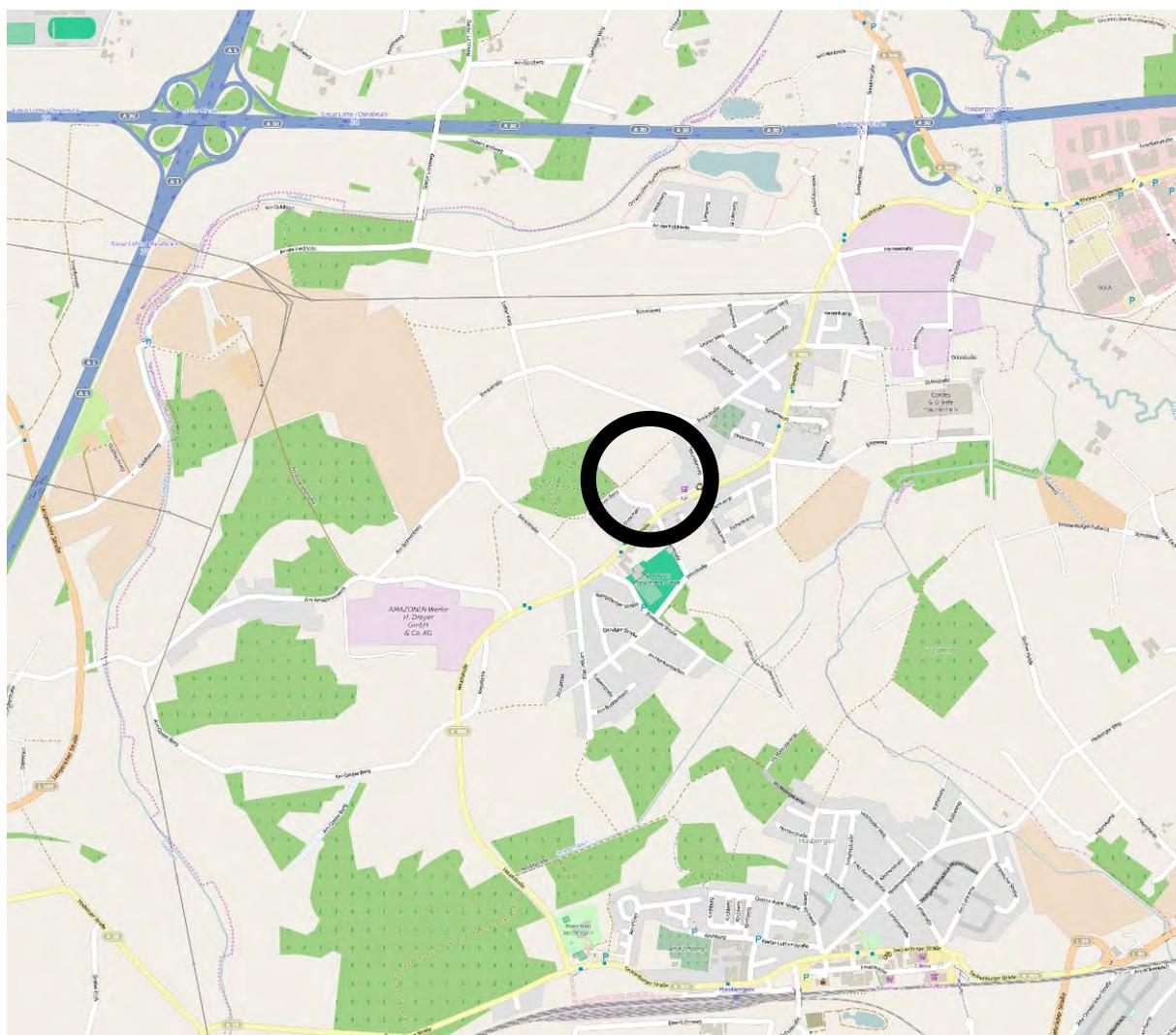
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gaste der Gemeinde Hasbergen und umfasst eine Größe von ca. 4,35 ha.

Das Gebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Südöstlich des Plangebiets ist an der K 306 „Hauptstraße“ ein kleiner Nahversorgungsbe-
reich mit einem Lebensmittelmarkt sowie weiteren kleinen Läden und Praxen vorhanden.
Östlich grenzen zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche an.



**Übersichtsplan: Lage im Gemeindegebiet von Hasbergen, ohne Maßstab
(© OpenStreetMap-Mitwirkende)**

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat im November 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Östlich Am kleinen Berg“ aufzustellen.

In einem ersten Verfahrensschritt ist Anfang 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben zwei Familien aus der Nachbarschaft des Plangebiets Gebrauch gemacht. Insbesondere wurden die Belange der Wasserwirtschaft angesprochen. Die Auswirkungen und der Schutz vor den hier angesprochenen Starkregenereignissen sind bei der zwischenzeitlich erstellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung berücksichtigt worden. Die erforderlichen Auflagen für eine Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Trinkwasserschutzgebiet wurden in den Planunterlagen dokumentiert und werden bei der weiteren Umsetzung der Planung beachtet. Insofern wird den von den Bürgern angesprochenen Aspekten Rechnung getragen.

Auch wurden aufgrund der Einwendungen Einschränkungen in Bezug auf die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung – insbesondere in den an die vorhandenen Siedlungsbereiche angrenzenden Teilflächen – in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde Hasbergen ist mit dieser Abwägungsentscheidung den Anwohnerinteressen weitgehend entgegengekommen.

Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens eines Anwohners aus dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich erneut – wie schon zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – die Themen „Wasserwirtschaft / Starkregenereignisse / Trinkwasserschutzgebiet / Umweltbericht“ sowie „Planungserfordernis / Standortalternativen“ angesprochen. Die Gemeinde Hasbergen hat diese Einwendungen im Einzelnen überprüft und ist im Rahmen ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis gekommen, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen des Grundstücks des Einwenders durch das geplante Bebauungsplangebiet Nr. 67 zu erwarten sind.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Hasbergen keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 oder gar einer Einstellung des Verfahrens gesehen. Folgende wesentliche Aspekte haben zu diesem Abwägungsergebnis geführt:

Aus Sicht der Gemeinde Hasbergen spielen bei der Ausweisung des Bebauungsplangebiets Nr. 67 entgegen der Einschätzung des Einwenders gewichtige Belange des Allgemeinwohls eine Rolle, da trotz eines erkennbaren Bevölkerungsrückgangs aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung nach wie vor eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen im Ortsteil Gaste besteht.

Die Plangebietsfläche bietet sich für die Ausweisung eines Wohngebiets an, da diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Damit ist bereits auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist eine umfassende Alternativenbetrachtung in Bezug auf potentielle Standorte für neu zu erschließende Wohngebiete erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung konnte auch dargelegt werden, dass alle relevanten Umweltbelange sowie die Belange der Wasserwirtschaft durch die vorliegenden Fachplanungen in dem erforderlichen Umfang und in der erforderlichen Qualität sachgerecht und gesetzeskonform abgearbeitet worden sind.

Auch wenn sich aufgrund der Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hatte sich aus der zwischenzeitlich erarbeiteten Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen das Erfordernis für eine geringfügige Anpassung der festgesetzten Höhenlage der Gebäude ergeben. Diese sollte zunächst im Bereich des Wendehammers der Planstraße A um 0,50 m bzw. 1,00 m angehoben werden, da der Wendehammer etwas höher als zunächst angenommen über der derzeitigen Geländeoberfläche liegen sollte, die – wie allgemein üblich – zunächst der Anhaltspunkt für die städtebauliche Planung gewesen war. Der Wendehammer sollte insbesondere deshalb etwas über das bestehende Geländeniveau angehoben, um eine einwandfreie Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen in Richtung des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens – auch für außergewöhnliche Starkregenereignisse - zu gewährleisten. Damit sollte die im Verfahren von den Grundstücksnachbarn angesprochene Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung in die Praxis umgesetzt werden.

Damit in der Folge die Erdgeschosse der angrenzenden geplanten Baugrundstücke nicht tiefer als die erschließende Verkehrsfläche liegen, wurde im Bereich des Wendehammers eine Anhebung der festgesetzten Höhenlage um 0,50 m bzw. 1,00 m vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich erarbeiteten Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen ist auch die Länge des Stichwegs A.3 um 7,00 m gekürzt worden.

Des Weiteren hatte sich im Zuge der Erschließungsplanung gezeigt, dass die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum unterzubringenden Parkplätze sehr begrenzt ist. Deshalb macht die Gemeinde Hasbergen hier von der Möglichkeit Gebrauch, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken gemäß § 47 Abs. 1 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.

Aufgrund dieser Änderungen und Ergänzungen war gemäß § 4a (3) eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erforderlich.

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 durchgeführt worden. Stellungnahmen konnten dabei nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (in rot) abgegeben werden.

Von dieser Möglichkeit haben erneut einige Anlieger des angrenzenden „Holunderwegs“ Gebrauch gemacht. Insbesondere die optischen Auswirkungen der Höhenunterschiede zwischen Alt- und Neubebauung sowie die Frage der Oberflächenentwässerung wurden erneut kritisch angesprochen.

Aus diesem Grund ist der städtebauliche Entwurf für diesen Teilbereich des Baugebiets noch einmal grundlegend überarbeitet worden, so dass die Planstraße – einschließlich des Wendehammers – nunmehr vollständig im bestehenden Geländeniveau realisiert werden kann und sowohl die Planstraße als auch die zukünftige Bebauung einen wesentlich größeren Abstand zur Bestandsbebauung aufweisen, als im bisherigen Verfahren.

Außerdem dürfen innerhalb des WA-1.a-Gebiets bis zu einem Abstand von mindestens 10 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen keine Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden auf dem Grundstück errichtet werden.

Die überarbeitete Planung ist mit den betroffenen Anliegern des „Holunderwegs“ eingehend erörtert worden. Im Ergebnis wurde insgesamt eine deutliche Verbesserung der Planung zugunsten der Anlieger konstatiert.

Bei dieser Gelegenheit ist auch - unabhängig von der Auseinandersetzung mit den Anliegerbelangen - ein Ausschluss von Schottergärten und Gabionen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Damit wird den Belangen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) stärker als bisher Rechnung getragen.

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 23.09.2019 bis 11.10.2019 durchgeführt worden. Stellungnahmen konnten dabei nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (in rot) abgegeben werden.

Von dieser Möglichkeit hat lediglich ein Anlieger des angrenzenden „Holunderwegs“ Gebrauch gemacht. Die Einwendungen bezogen sich allerdings erneut insbesondere auf die optischen Auswirkungen der Höhenunterschiede zwischen Alt- und Neubebauung sowie die Frage der Oberflächenentwässerung. Neue Gesichtspunkte wurden nicht vorgetragen. Insbesondere da das an die Bestandsbebauung am „Holunderweg“ angrenzende WA-1-Gebiet aufgrund der im bisherigen Verfahren vorgetragenen Anregungen grundlegend überarbeitet worden ist, ist die Gemeinde Hasbergen im Rahmen der Gesamtabwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen des Grundstücks des Einwenders durch das geplante Bebauungsplangebiet Nr. 67 zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Hasbergen der erneuten Einwendung, die Planung an dieser Stelle gänzlich aufzugeben, nicht gefolgt. Weder die bisherige noch die modifizierte Planung führt zu unzulässigen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen des Einwenders.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Gaste, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 149/38, 159/30, 150/6, 150/8, 198/7 (teilw.), 199 8 teilw.) und 131/3 (teilw.).

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

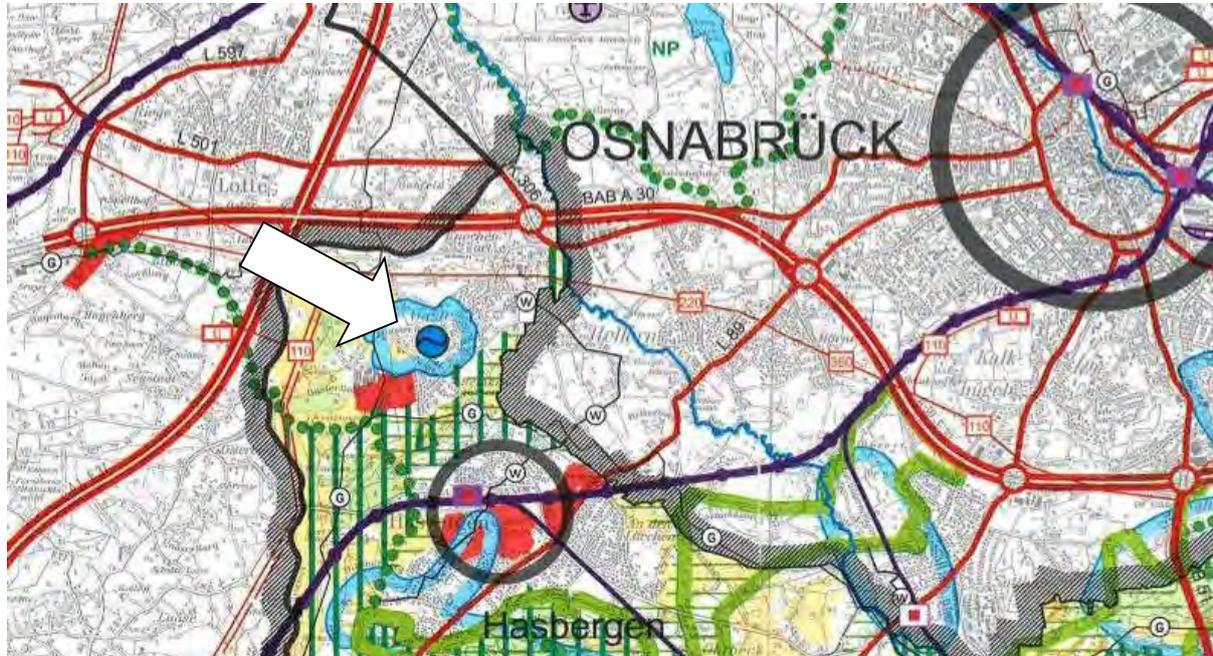
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück ist der Gemeinde Hasbergen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In dieser Funktion hat die Gemeinde die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung“. Danach *„kommt dem Schutz des Grundwassers in den Vorranggebieten entscheidendes Gewicht zu. Bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang. Den unterschiedlichen Auswirkungen, die von Entwicklungsflächen für Wohnen und*

Gewerbe ausgehen können, wird in den Vorranggebieten – abhängig von den betroffenen Schutzzonen – durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen.“

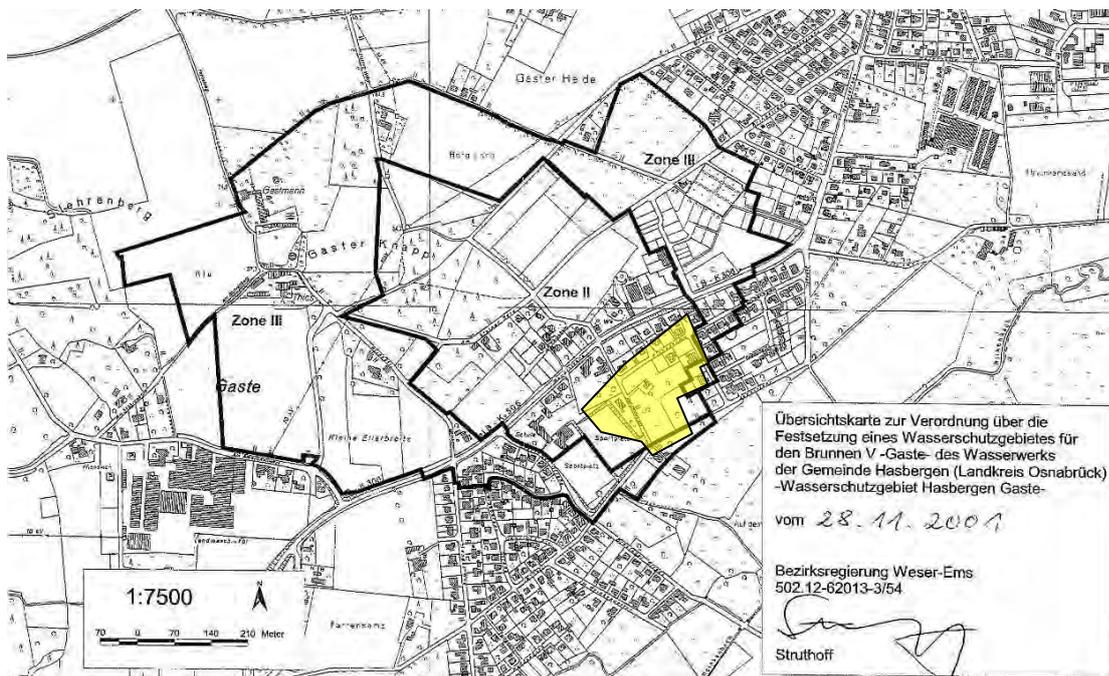
(siehe hierzu auch nachstehenden Punkt 4.2 „Wasserschutzgebiet Brunnen V – Gaste“)



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

4.2 Wasserschutzgebiet Brunnen V – Gaste

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Wasserschutzgebiets Brunnen V – Gaste“, für das die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.2001 gilt, die durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems Nr. 50 am 14.12.2001 in Kraft getreten ist. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II.



Gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung von Baugebieten innerhalb der Schutzzone II generell verboten.

Allerdings kann die untere Wasserbehörde gemäß § 8 der Schutzgebietsverordnung eine Befreiung von erteilen. Die Gemeinde Hasbergen wird daher den Bebauungsplan vor Inkrafttreten der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorlegen. Bezüglich des Verfahrens und der erforderlichen (Ausnahme-)Genehmigungen hat eine Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück stattgefunden, die eine Bebauung der Fläche für grundsätzlich möglich hält. Folgende Auflagen sind bei der nachfolgenden Realisierung zu beachten:

- Sämtliches auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Verkehrs- und Stellplatzflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen.
- Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist auf möglichst kurzem Wege aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Ein Durchleiten von Abwasser durch die Schutzzone II ist unzulässig. Für den Bau von Abwasserleitungen sind die fachlichen Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 142 zu beachten.
- Errichtung und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) sind in der Schutzzone II und somit auch im Baugebiet verboten.
- Klassifizierte Straßen in der Schutzzone II sind gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) zu errichten.
- Um eine Verminderung der schützenden Deckschichten auszuschließen, ist eine Unterkellerung von Gebäuden im Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig. Bodeneingriffe sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren.
- Für die Verfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben ist ausschließlich die Verwendung des zuvor entnommenen Bodenmaterials zulässig. Alternativ muss das zur Verfüllung verwendete Material die Anforderungen der Kategorie Z 0 der technischen Regel LAGA M 20 einhalten.
- Die Nutzung von Erdwärme ist im Baugebiet verboten

4.3 Flächennutzungsplan

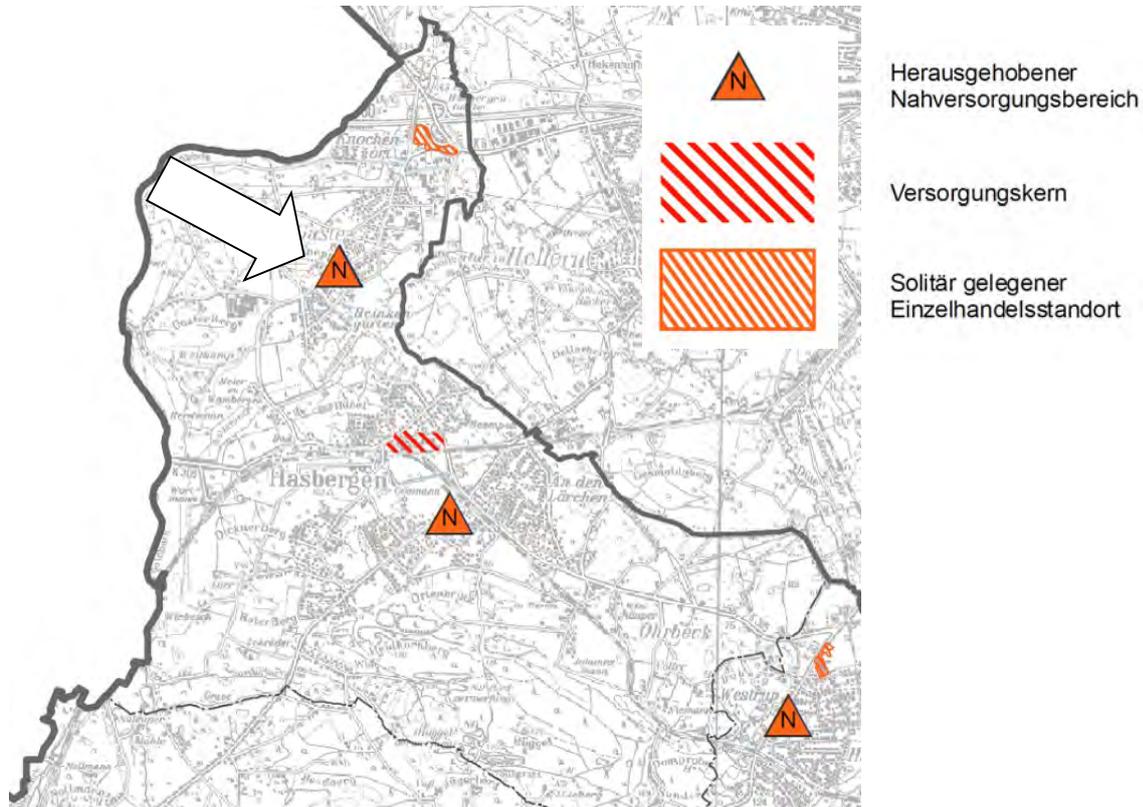
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt, der für das erforderliche Regenrückhaltebecken vorgesehene Bereich im Norden als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist somit gemäß § 8 (2) BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

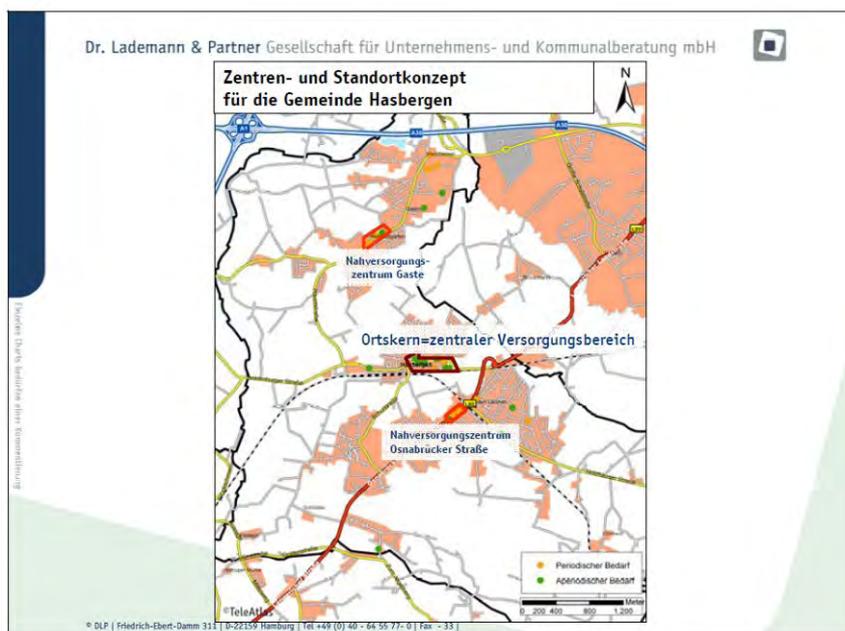
Der Teilbereich für das geplante Regenrückhaltebecken ist im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesen worden.

4.4 Regionales Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2010 ist das RROP für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ geändert worden. Im Rahmen dieses Regionalen Einzelhandelskonzepts ist der nahegelegene Nahversorgungsbereich an der „Hauptstraße“ als solcher förmlich festgelegt worden. Diese Funktionszuordnung entspricht auch dem „Zentren- und Standortkonzept“ für das Gemeindegebiet von Hasbergen.



RROP Teilbereich Einzelhandel; ohne Maßstab



Einzelhandels- und Zentrenkonzept

4.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Ehrenhain“ an, im Süden die Bebauungspläne Nr. 5 „Sportplatz“ und Nr. 9 „Östlich der K 6“ sowie im Osten die Bebauungspläne Nr. 47 „Ortskern Gaste“ und Nr. 48 „Ortskernerweiterung Gaste“.

5 Planungserfordernis / Standortbegründung

Trotz eines erkennbaren Bevölkerungsrückgangs aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung besteht in Hasbergen nach wie vor eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Entscheidend ist hierbei vor allem die Lage.

Die Lagekriterien des Plangebiets östlich „Am kleinen Berg“ sind in dieser Hinsicht als sehr gut zu bezeichnen:

- Hochwertige Einfamilienhausbebauung im Umfeld
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit Waldkulisse und Naherholungsmöglichkeiten
- Kurze Entfernung zum Nahversorgungszentrum an der „Hauptstraße“
- Gute Infrastrukturausstattung im Umfeld (Grundschule, Kindergarten, verschiedene private Dienstleistungen, etc.)
- Kaum störende Immissionen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm

Der zentrale Versorgungsbereich von Hasbergen mit allen wichtigen grundzentralen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten ist nur ca. 2 km entfernt.

Die Entfernung zur Innenstadt des nahegelegenen Oberzentrums Osnabrück beträgt weniger als 10 km.

Da das Plangebiet derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und keine ökologisch wertvollen Naturflächen in Anspruch genommen werden, ist dieser Bereich für die Arrondierung der Wohnsiedlungsentwicklung geeignet. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche im Zuge der FNP-Neuaufstellung 2001 ist bereits eine Grundsatzentscheidung hierüber getroffen worden.

6 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche im Hasbergener Ortsteil Gaste ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu schaffen.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser in ein- bis

zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Ein hoher ökologischer Standard z.B. durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird angestrebt.

Insbesondere sollen die speziellen örtlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- leichte Hanglage
- Waldkulisse / Kleiner Berg im Norden
- angrenzende Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern im Osten

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln, etc.

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 Eigentumbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße innerhalb des Plangebiets liegt bei ca. 550 - 600 m². Die Spanne reicht bis zu einigen einzelnen Grundstücken in Randlage mit ca. 700 - 800 m². Insgesamt können ca. 25 Grundstücke entstehen.

Die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Topographie. Die topographisch günstige Lage am Südwesthang trägt wesentlich zu einem individuellen Charakter des Baugebiets bei. Die überwiegend mögliche Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden / Südwesten führt zu einem qualitativ hochwertigen neuen Baugebiet.

Zu dem Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Hofstelle an der „Hauptstraße“ wird durch die vorgelagerten privaten Gartenflächen ein Sicherheits- bzw. Schutzabstand eingehalten.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für die Grundstücksflächen der ehemaligen Hofstelle an der K 306 „Hauptstraße“ ein Mischgebiet.

Um die speziellen örtlichen Gegebenheiten – hier insbesondere die bewegte Topographie und die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung - zu berücksichtigen, ist das Allgemeine

Wohngebiet differenziert in drei kleinflächige Teilbereiche gegliedert: WA-1-Gebiete im Südwesten und im Nordosten sowie ein WA-2-Gebiet für den überwiegenden Teil der „Kernfläche“. Damit soll insbesondere ein nachbarschaftsverträglicher Übergang zu den vorhandenen Siedlungsbereichen an der Straße „Am kleinen Berg“ und am „Holunderweg“ geschaffen werden, die durch eine kleinteilige eingeschossige Wohnbebauung geprägt sind.

Regelungen für das gesamte Plangebiet

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 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.

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 vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen, bei Doppelhaushälften auf eine. Diese Regelung wird für erforderlich angesehen, um hier 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 innerhalb dieses Baugebiets zu verzichten. Geschosswohnungen sind an anderer Stelle im Ortsteil Gaste, z.B. an der „Hauptstraße“, vorhanden.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem relativ stark bewegten Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese in etwa 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen liegen werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Topographie im Zuge der Erschließung allein schon aus wirtschaftlichen Gründen möglichst wenig verändert wird. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich. Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.

Innerhalb des gesamten Plangebiets darf eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschritten werden. Dies entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung in den benachbarten Siedlungsbereichen.

Die überbaubaren Flächen sind aufgrund der bewegten Topographie den erschließenden Verkehrsflächen zugeordnet und gewähren den Bauherren mit einer durchschnittlichen Tiefe von 15,00 m einen gewissen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper.

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 „Östlich Am kleinen Berg“ erreicht wird.

WA-1-Gebiete

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Einfamilienhausgebiete an der Straße „Am kleinen Berg“ und am „Holunderweg“ sind die dort angrenzenden Plangebietsflächen als WA-1-Gebiete festgesetzt. Insbesondere die Begrenzung auf ein Vollgeschoss trägt der vorhandenen Siedlungsstruktur der Nachbarschaft Rechnung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 im WA-1-Gebiet entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise.

Die Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) ist für die WA-1-Gebiete mit maximal 3,80 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Damit wird verhindert, 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.

Innerhalb des WA-1-Gebiets ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn die festgesetzte Traufhöhe von 3,80 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschritten wird. Dadurch wirken die Gebäude optisch eingeschossig und berücksichtigen damit die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Andererseits wird durch die bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit (= zwei Vollgeschosse) ein sinnvoller wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse, z.B. für eine Einliegerwohnung, ermöglicht.

WA-2-Gebiet

Der „Kernbereich“ des Plangebiets ist als WA-2-Gebiet festgesetzt. Auch hier sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

Um eine leichte zeitgemäße und ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen, ist 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 Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) ist für das WA-2-Gebiet mit maximal 7,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Damit wird verhindert, 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.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet „Östlich Am kleinen Berg“ 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 den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen in Gaste 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 „Östlich Am kleinen Berg“ 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. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Pultdächern werden darüber hinaus auch moderne Bauformen ermöglicht.

Die Dachneigung ist mit 30° 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 „Östlich Am kleinen Berg“ 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.

Innerhalb des WA-1.a-Gebiets dürfen bis zu einem Abstand von mindestens 10 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen keine Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden auf dem Grundstück errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird den Einwendungen der Anlieger des „Holunderwegs“ Rechnung getragen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Über die K 306 „Hauptstraße“ ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Die Entfernung zur Autobahn-Anschlussstelle „Hasbergen-Gaste“ der BAB A 30 sowie zum Ortszentrum Hasbergen beträgt jeweils nur ca. 2 km.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet von K 306 „Hauptstraße“ über die Straße „Am kleinen Berg“ zu erschließen. Die Straßenparzelle „Am kleinen Berg“ weist derzeit eine Breite von ca. 7,00 m auf. Um einen verkehrsgerechten Ausbau für ein Baugebiet dieser Größenordnung sicherzustellen, wird die Straßenparzelle nach Nordosten um 1,50 m auf insgesamt 8,50 m verbreitert.

Unter verkehrlich-funktionalen Gesichtspunkten ist eine zweite Straßenanbindung an die K 306 nicht erforderlich. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass es durch das neue Baugebiet im Einmündungsbereich „Am kleinen Berg“ / K 306 „Hauptstraße“ zu Problemen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit oder der Verkehrssicherheit kommen könnte. Im Gegenteil: Durch die Nutzung einer vorhandenen Straße können zusätzliche Einmündungen an der K 306 „Hauptstraße“ – und damit zusätzliche Gefährdungspunkte - vermieden werden. Die Vermeidung bzw. Reduzierung neuer Einmündungen ist in der Regel auch das Bestreben des Straßenbaulastträgers von klassifizierten Straßen – hier des Landkreises Osnabrück.

Auch ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine weitere Verkehrsanbindung an die K 306 nicht möglich, da sich im weiteren Verlauf in Richtung Nordosten zunächst eine ehemalige Hofstelle mit einem Hofgehölz sowie die vorhandene Geschäftsbebauung an die K 306 anschließen. Diese privaten Grundstücksflächen sind derzeit vollständig bebaut bzw. genutzt und stehen für die Anlage einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zur Verfügung.

Eine (zusätzliche) Verkehrsanbindung an den „Holunderweg“ kommt aufgrund der hier vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls nicht in Frage.

Vor diesem Hintergrund stellt die verkehrliche Anbindung über die Straße „Am kleinen Berg“ eine verkehrsplanerisch sinnvolle, sichere und wirtschaftliche Erschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 67 dar.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen.

Innerhalb des Straßenquerschnitts von ca. 7,50 m besteht die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-) Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt.

Eine Vernetzung des Plangebiets mit dem angrenzenden Nahversorgungsbereich an der „Hauptstraße“ sollte zumindest für Fußgänger und Radfahrer gegeben sein. Diese trägt zu einer hohen Wohnqualität bei.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts-, Gas- 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.

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 in Auftrag gegeben worden. Danach ist für die Oberflächenentwässerung im Nordwesten des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Nach der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist vorgesehen, die im Plangebiet zu verlegenden Schmutzwasserleitungen an die vorhandenen Kanäle in den angrenzenden Straßen anzuschließen.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Da die Wasserleitungen der Gemeindewerke Hasbergen vorrangig der Trinkwasserversorgung dienen, kann eine vollständige Löschwasserversorgung mit dem Leitungsnetz voraussichtlich nicht sichergestellt werden. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließung zu beachten. Auch steht innerhalb des Plangebiets oder in der Umgebung keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung.

Die einzelnen Maßnahmen werden daher rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Hasbergen festgelegt.

10 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Südlich an das Plangebiet grenzt die K 306 „Hauptstraße“ an, von der Schallimmissionen ausgehen. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage).

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die jeweiligen Orientierungswerte für All-gemeinde Wohngebiete bzw. Mischgebiete eingehalten werden.

Hinweis: Von der K 306 „Hauptstraße“ gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Gewerbelärm

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Lebensmittelmarkt. Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung ist untersucht worden, ob hiervon störende bzw. unzulässige Schallimmissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken. Die Berechnungen zur Geräuschentwicklung eines vorhandenen Verflüssigers auf der Nordseite des Marktgebäudes zeigen, dass es an der nächstgelegenen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets nicht zu Überschreitungen der maßgeblichen Planungsrichtwerte kommt. Der Anlieferungsbereich auf der westlichen Seite des Gebäudes ist durch eine Nebenanlage baulich gegenüber dem Wohngebiet abgeschirmt. Auch die der K 306 „Hauptstraße“ zugeordneten Stellplätze sind durch die Bebauung gegenüber dem Wohngebiet abgeschirmt.

Somit können unzulässige gewerbliche Schallimmissionen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

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

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit (Intensiv-) Tierhaltung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Grünordnung

Die Bauungs- und Erschließungsstruktur ist so geplant, dass sich zusammenhängende private Gartenzonen ergeben, die zu einem hohen Wohnwert und zu einer ökologischen Vernetzung beitragen. An den Grundstücksgrenzen im Übergang zur freien Landschaft und zur vorhandenen Bebauung sind zur Gliederung und optischen Abschirmung Baum- und Strauchpflanzungen geplant.

Darüber hinaus sind innerhalb der geplanten Wohnstraßen Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung des Baugebiets vorgesehen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/ Stellplätzen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten und Gabbionen 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.“

11.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass *unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts der Gehölzbestände und unter Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Auflagen nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.*

11.3 Eingriffsregelung

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz ist festzustellen, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeidbar ist (siehe Punkte 5 „Standortbegründung“ und 6 „Städtebauliche Planungsziele“).

Eine weitreichende und umfassende Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum wird hier höher eingestuft als die in diesem Planungsfall betroffenen Belange des Naturschutzes, da durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine besonders wertvollen Umweltbestandteile betroffen bzw. beseitigt werden.

Gemäß BNatSchG 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:

- Baum- und Heckenpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
- Entwicklung von extensivem / mesophilem Grünland im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens

Durch diese Maßnahmen wird innerhalb des Plangebiets ein Teil der erforderlichen Kompensation geschaffen. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 11.894 Werteeinheiten verbleibt. Die Gemeinde Hasbergen bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig der Schaffung von Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung des Ortes und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nach:

Fläche 1: Gemarkung Gaste, Flur 2, Flurstücke 39/3 (1.815 m²) und 40 (3.891 m²)

Fläche 2: Gemarkung Gaste, Flur 3, Flurstücke 1/3 (3.408 m²) und 95 (9.178 m²)

Fläche 3: Gemarkung Gaste, Flur 4, Flurstück 400/2 (5.634 m²)

Fläche 4: Gemarkung Gaste, Flur 3, Flurstück 105 (6.979 m²)

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

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

11.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind entsprechende Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden, die im Umweltbericht dokumentiert wurden. Da die darin gegebenen Hinweise auf eine Berücksichtigung der Brutzeiten bei der Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt.

11.5 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.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen kleinflächigen Wohnsiedlungsergänzung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen. So tragen z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken zu einer Verschattung und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

11.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Hasbergen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 4,35 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	10 %	ca. 0,42 ha
	davon:		
	2.1 Planstraßen und -wege	ca. 0,38 ha	
	2.2 Vorhandene Straßen und Wege	ca. 0,04 ha	
3.	Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)	35 %	ca. 1,54 ha
4.	Flächen für Versorgungsanlagen	1 %	ca. 0,06 ha
5.	Nettobauland	54 %	ca. 2,33 ha
	davon:		
	5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,88 ha	
	5.2 Mischgebiet (MI)	ca. 0,45 ha	

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

13.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

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 der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder-4433) 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.

13.3 Erschließungskosten

Das geplante Baugebiet wird durch einen privaten Träger erschlossen und vermarktet. Erschließungskosten, die im Rahmen der Haushaltsplanung zu berücksichtigen wären, fallen daher für die Gemeinde Hasbergen nicht an.

13.4 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 realisiert und vermarktet wird. Die Gemeinde Hasbergen wird dazu einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger abschließen.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Östlich Am kleinen Berg“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-12-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Östlich Am kleinen Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und über die erforderliche Anzahl der Einstellplätze hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 05.12.2019 zugrunde gelegen.

Hasbergen, 19.03.2020

gez. Elixmann

.....

Bürgermeister