Gemeinde Hasbergen

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 61.1 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr: 218587
Datum: 2020-09-28

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 4
3 Geltungsbereich 4
4 Bestandssituation 4
5 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 5
5.2 Flächennutzungsplan 6
5.3 Bebauungspläne 6
6 Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsalternativen 7
7 Städtebauliche Planungsziele 8
8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 9
8.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) 9
8.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ 11
9 Örtliche Bauvorschriften 11
9.1 Bauliche Gestaltung 11
9.2 Anzahl der Stellplätze 12
10 Erschließung 12
10.1 Verkehrliche Erschließung 12
10.2 Technische Erschließung 13
11 Immissionsschutz 14
12 Berücksichtigung der Umweltbelange 15
12.1 Grünordnung 15
12.2 Umweltprüfung / Umweltbericht 16
12.3 Eingriffsregelung 16
12.4 Artenschutz 17
12.5 Klimaschutz / Klimawandel 17
12.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange 17
13 Städtebauliche Zahlen und Werte 18
14 Abschließende Erläuterungen 18
14.1 Altlasten 18
14.2 Denkmalschutz 18
15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 19

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom Januar 2020)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom Januar 2020)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom Dezember 2019)

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, 2020-09-28
Proj. Nr. 218587

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

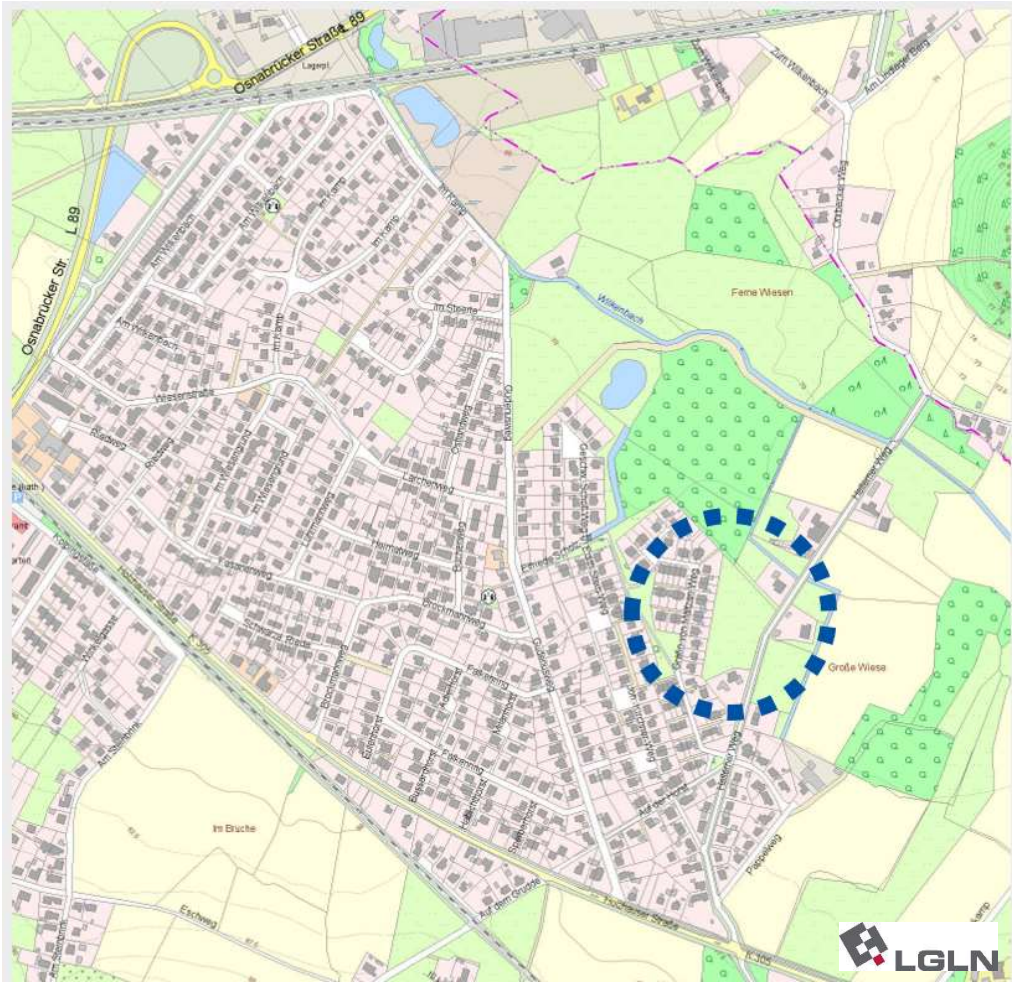
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ohrbeck am „Hellerner Weg“ und umfasst eine Größe von ca. 1,38 ha.

Planungsziel der Gemeinde Hasbergen ist es, mit einer Bebauung der Plangebietsfläche die Siedlungsentwicklung westlich des „Hellerner Wegs“ zu ergänzen und abzurunden. Die Gemeinde Hasbergen reagiert damit auf die große Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder bis zu einem Alter von sechs Jahren. Ergänzend gibt es nach wie vor erheblichen Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen.

Die Plangebietsfläche ist überwiegend unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie ist annähernd eben mit einem leichten Höhenunterschied von ca. 1,50 m; das Gelände fällt leicht in nördlicher Richtung. Am „Hellerner Weg“ ist innerhalb des Plangebiets ein einzelnes Wohngebäude vorhanden.



Übersichtsplan: Lage im Gemeindegebiet von Hasbergen, ohne Maßstab

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 28.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61.1 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“ aufzustellen.

In einem ersten Verfahrensschritt ist im Mai 2019 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. Angesprochen wurden die Höhensituation des Geländes, Geräuschimmissionen von der geplanten Kindertagesstätte sowie verkehrliche Aspekte.

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 haben alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 06.03.2020 bis 09.04.2020 öffentlich ausgelegen. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Es wurde eine private Stellungnahme vorgetragen, die aber nicht zu einer Änderung der Planung geführt hat oder hätte führen müssen.

Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

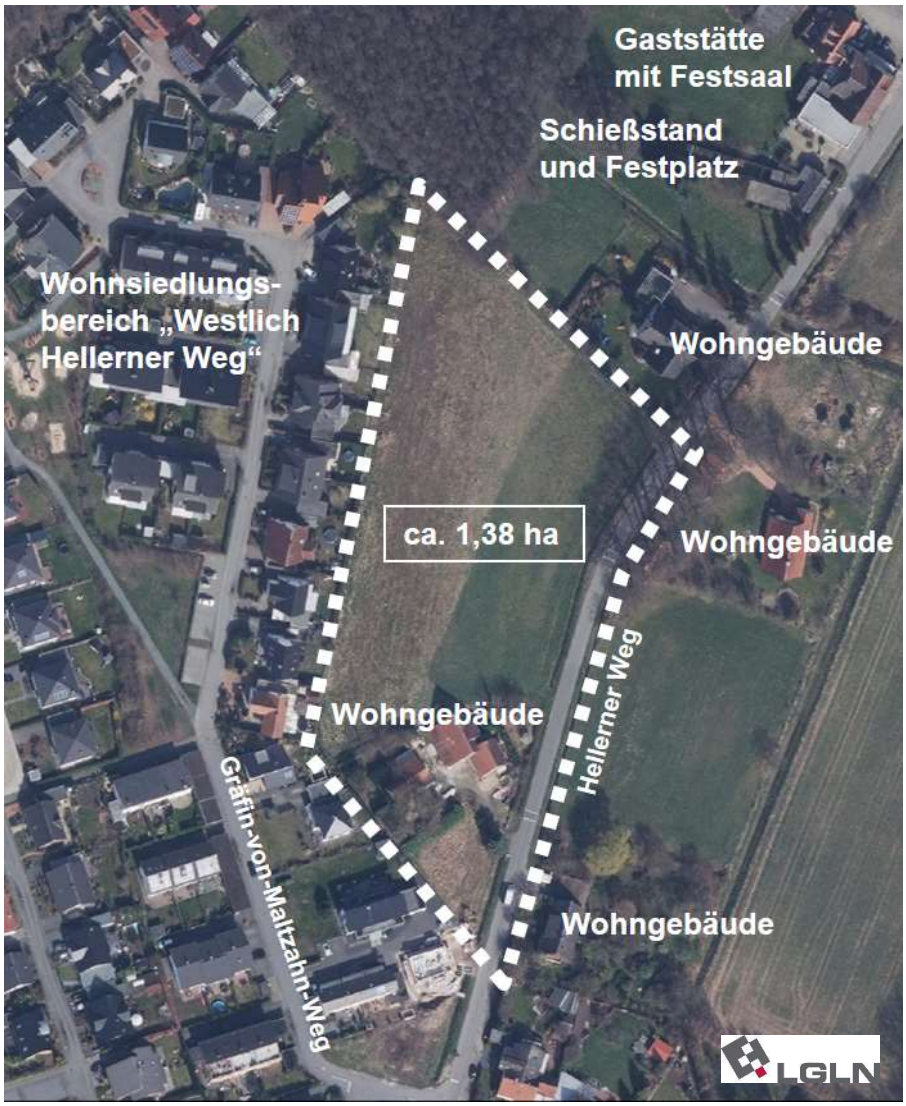
Da sich aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen am 28.09.2020 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Ohrbeck, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 78/3, 78/4 und 112/7 teilw. („Hellerner Weg“).

4 Bestandssituation

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich „Westlich Hellerner Weg“ an. Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Wohnhaus und eine Waldfläche. Daran angrenzend sind eine Gaststätte mit Festsaal sowie ein Schießstand mit Festplatz des Schützenvereins vorhanden.

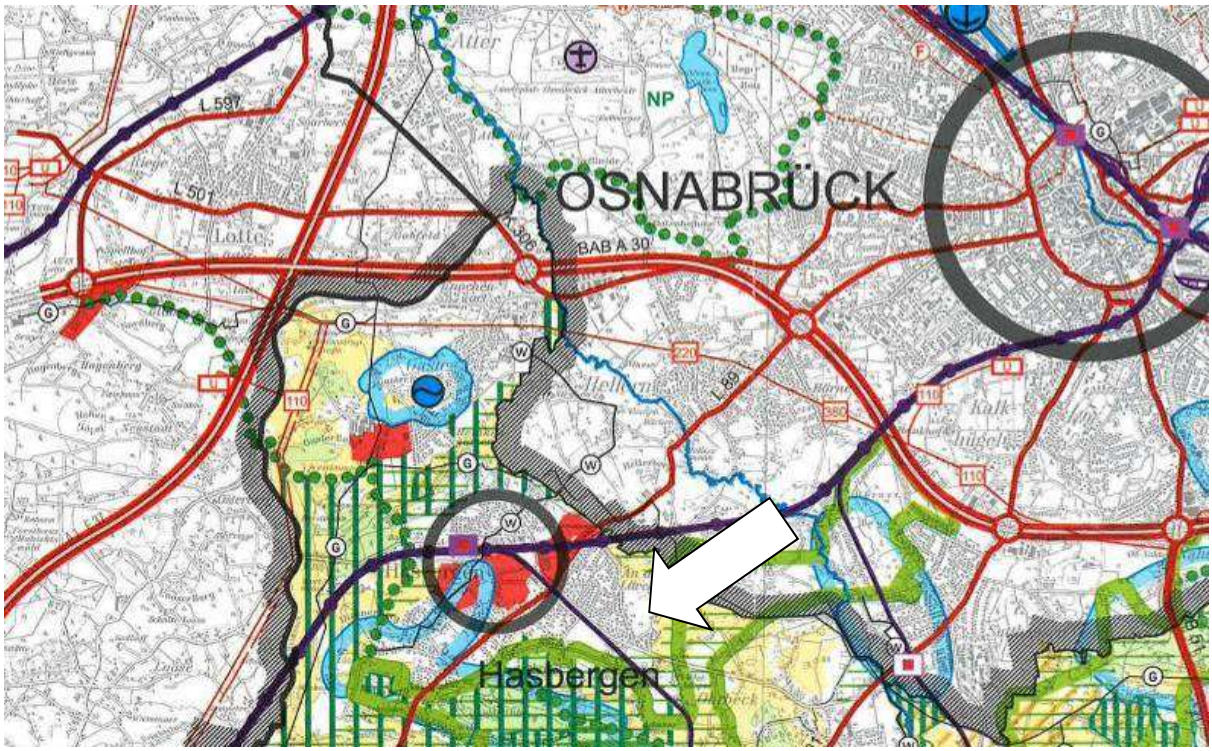


Bestandssituation (Luftbild) ohne Maßstab

5 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 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.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Somit stehen einer Ausweisung als Verkehrsfläche keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt derzeit noch nicht vor.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist somit gemäß § 8 (2) BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.*

5.3 Bebauungspläne

Da für das Plangebiet derzeit kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Westlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 „Westlich Hellerner Weg“ an.

6 Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsalternativen

Um dem Rechtsanspruch von Eltern auf Betreuung ihrer Kleinkinder in einer Kindertagesstätte nachzukommen und da in den bestehenden Einrichtungen absehbar keine ausreichenden Kapazitäten mehr vorhanden sind, besteht für die Gemeinde Hasbergen das Erfordernis, weitere Kitaplätze zu schaffen.

Städtebauliches Planungsziel ist es daher, im Anschluss an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich „Westlich Hellerner Weg“ ein ca. 3.500 m² großes Grundstück für die dringend benötigte Kindertagesstätte zu schaffen. Dabei kommen die Rahmenbedingungen dieses Standorts am Siedlungsrand mit unmittelbaren Bezügen zur angrenzenden freien Landschaft den Überlegungen der Gemeinde in Bezug auf ein naturnahes Umfeld für die neue Kindertagesstätte entgegen.

Außerdem besteht in Hasbergen - trotz eines erkennbaren Bevölkerungsrückgangs aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung - 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 „Westlich Hellerner Weg – Erweiterung“ sind in dieser Hinsicht als sehr gut zu bezeichnen. Insbesondere aufgrund der bereits im Umfeld vorhandenen hochwertigen Einfamilienhausbebauung sowie der landschaftlich reizvollen Umgebung mit guten Naherholungsmöglichkeiten bietet dieser Bereich gute Voraussetzung für die Abrundung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs.

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 Flächennutzungsplan ist bereits eine Grundsatzentscheidung hierüber getroffen worden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan sind unterschiedliche Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten untersucht worden (siehe nachstehende Planskizzen). Die Alternativüberlegungen bezogen sich insbesondere auf die innere Erschließung sowie die Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebiets. Aufgrund überwiegender Vorteile ist die Variante A.1 als Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf gewählt worden.



Variante A.1



Variante A.2



Variante A.3

7 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche im Hasbergener Ortsteil Ohrbeck 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 eingeschossiger Bauweise vorgesehen. In Hasbergen werden vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 450 qm und 600 qm nachgefragt. Insgesamt können innerhalb des Plangebiets ca. 9 bis 10 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

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 Gemeindegebiet von Hasbergen vorhanden.

8 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 geplanten Kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche.

8.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Um die speziellen örtlichen Gegebenheiten – hier insbesondere die leicht bewegte Topographie - zu berücksichtigen, ist das Allgemeine Wohngebiet differenziert in zwei Teilbereiche gegliedert: Ein WA-1-Gebiet im Süden und ein WA-2-Gebiet im Norden jeweils mit unterschiedlich festgesetzten Höhenlagen:

- 72,40 m über NHN im WA-1-Gebiet und
- 72,00 m über NHN im WA-2-Gebiet.

Geringfügige Abweichungen um +/- 0,25 m sind zulässig.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Hasbergen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein, um z.B. die Ausübung freier Berufe oder kleine wohngebietsverträgliche Dienstleistungsnutzungen zuzulassen.

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 in Hasbergen, z.B. im Zentrum 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 Plan-

zeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

Innerhalb des gesamten Plangebiets darf eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschritten werde. 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 erreicht wird. Damit sich Garagen und Carports den Hauptgebäuden unterordnen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig. Garagen haben zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am „Gräfin-von-Maltzan-Weg“ ist die Begrenzung auf ein Vollgeschoss vorgesehen. Es sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gegenüber der Obergrenze der Baunutzungsverordnung um 25 % reduziert mit 0,3 festgesetzt, um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 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 Erdgeschossfußbo-

dens 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.

8.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“

Das für die geplante Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück im Norden des Plangebiets ist als „Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Es gilt - wie im angrenzenden Wohngebiet - die eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl von 0,3 / 0,3.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Bauliche 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 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“ 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 Hasbergen 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 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“ 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 versetzten 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 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“ 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.

Um im öffentlichen Straßenraum ein offenes und großzügiges Erscheinungsbild der kleinen neuen Wohnsiedlung zu erzielen, dürfen Einfriedungen des Vorgartens eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen des Vorgartens bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn sie als Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen ausgeführt werden. Kombinationslösungen mit Zäunen, die auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden, sind zulässig.

9.2 Anzahl der Stellplätze

Da die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum unterzubringenden Parkplätze sehr begrenzt ist, 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.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird vom „Hellerner Weg“ über eine kurze Stichstraße erschlossen. Es ist vorgesehen, diese Stichstraße verkehrsberuhigt ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen.

Durch die Gruppierung der Gebäude an diesem Stichweg entsteht hier ein kleiner Wohnhof mit einer überschaubaren Nachbarschaft. Der Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt, so dass ein LKW, z.B. ein Müllfahrzeug hier wenden kann.

Da aufgrund der geringen Straßenbreite keine öffentlichen Parkplätze im Straßenraum angelegt werden können, 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.

Eine „Abhol- und Bringzone“ für die Kindergartenkinder wird – ebenso wie die Stellplätze für die Mitarbeiter und Besucher – auf dem Grundstück der Kindertagesstätte angelegt.

Ein verkehrsgerechter Ausbau der „Hellerner Weges“ mit einem separaten Gehweg ist vorgesehen.

10.2 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 Flächen-versiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Aus diesem Grund ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände eine planmäßige Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich ist. Deshalb ist - bedingt durch die Topographie – am nördlichen Rand der Plangebietsfläche – ein Regenwasserrückhaltebecken angeordnet. Für die erforderliche Zuleitung ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hasbergen festgesetzt.

Um die Flächenversiegelung und damit den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, sind Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Zufahrten zu Garagen einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauart (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Schmutzwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, die im Plangebiet zu verlegenden Schmutzwasserleitungen an die vorhandene Kanalisation im „Hellerner Weg“ anzuschließen.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Die Wasserleitungen der Gemeinde Hasbergen dienen vorrangig der Trinkwasserversorgung. Im Brandfall können die Hydranten der Trinkwasserversorgung für Löschwasserzwecke in Anspruch genommen werden. Im Umkreis des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten. Sowohl der Hydrant im „Hellerner Weg“ als auch der Hydrant im „Gräfin-von-Maltzan-Weg“ weisen einen Durchfluss von mehr als 50 m³/h bei einem Netzdruck von > 1,5 bar auf. Ergänzend kann u.U. auf das Regenrückhaltebecken am „Geschwister-Scholl-Weg“ zurückgegriffen werden.

11 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Ca. 700 m nördlich verläuft die Bahnstrecke Münster – Osnabrück und ca. 400 m südlich die Hüttenbahn, von denen Schallimmissionen ausgehen. Von diesen Verkehrsanlagen wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein.

Weiterhin befinden sich nördlich des Plangebiets eine Gaststätte sowie der Schießstand und der Festplatz des Schützenvereins Ohrbeck v. 1888 e.V.. Von diesen Nutzungen gehen ebenfalls zu bestimmten Zeiten Geräusche aus.

Um nachzuweisen, dass durch diese Geräuschquellen keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage).

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass insbesondere von den Veranstaltungen in der Gaststätte zeitweise auch in den Nachtstunden Geräusche ausgehen, die zu Überschreitungen der maßgeblichen Planungsrichtwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet führen können. Allerdings rückt das geplante Wohngebiet nicht näher als der vorhandene Wohnsiedlungsbereich an der „Gräfin-von-Maltzan-Straße“ an die Gaststätte heran. Die hier vorhandene Wohnbebauung begrenzt bereits heute die zulässigen Schallemissionen des Saalbetriebes.

Aus diesem Grund ist für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass an den betroffenen Fassaden Fenster oder Türen von schützenswerten Aufenthaltsräumen, die geöffnet werden können, nicht zulässig sind. Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist - sofern keine Fenster an der schallabgewandten Seite vorhanden sind - der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben.

Durch diese Regelungen ist sichergestellt, dass für die geplanten Wohngebäude eine ausreichende Wohnruhe sichergestellt ist. Andererseits ist gewährleistet, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung keine Verschlechterungen bzw. Einschränkungen für die Gaststätte ergeben.

Einzelheiten sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Das geplante Baugebiet 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.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

12.1 Grünordnung

Die Bebauungs- 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 zur vorhandenen Bebauung sind zur Gliederung und optischen Abschirmung Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Die Freiflächen der Kindertagesstätte sollen naturnah gestaltet werden.

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 notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten und Gabionen ist nicht zulässig. Wikipedia definiert den Schottergarten wie folgt:

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

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

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*

- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

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

12.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

12.3 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 6 „Planungserfordernis / Standortbegründung Planungsalternativen“ und 7 „Städtebauliche Planungsziele“).

Eine weitreichende und umfassende Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und insbesondere auch die Bereitstellung der notwendigen Kindergartenplätze werden 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
- Eingrünungen zu den angrenzenden Grundstücken

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 8.425 Werteinheiten 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. Hierfür stehen Anteile aus dem Ökokonto der Gemeinde Hasbergen außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Ohrbeck, Flur 2, auf dem Flurstück 20/9 zur Verfügung.

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

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

12.4 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.

12.5 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.

12.6 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.

13 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 1,38 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	17 %	ca. 0,24 ha
3.	Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)	7 %	ca. 0,10 ha
4.	Nettobauland (WA-Gebiet)	76 %	ca. 1,04 ha

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

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

14.2 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.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 61.1 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-09-28
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61.1 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und über die erforderliche Anzahl der Einstellplätze hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 28.09.2020 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 10.11.2020

gez. Elixmann

.....
Bürgermeister