



**Gemeinde
Hasbergen**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 68
„Westlich Am Ehrenhain“**



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Proj.Nr: 212241
Datum: 2021-04-20

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	2
4	Bestandssituation	3
5	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
5.2	Wasserschutzgebiet Brunnen V – Gaste	4
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Bebauungspläne	6
6	Planungserfordernis / Standortbegründung	7
7	Städtebauliche Planungsziele	7
8	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
9	Örtliche Bauvorschriften	10
10	Erschließung	12
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
10.2	Technische Erschließung	12
11	Immissionsschutz	13
12	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
12.1	Grünordnung	14
12.2	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	14
12.3	Eingriffsregelung	15
12.4	Artenschutz	15
12.5	Klimaschutz / Klimawandel.....	15
12.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	16
13	Städtebauliche Zahlen und Werte	16
14	Abschließende Erläuterungen	16
14.1	Altlasten	16
14.2	Denkmalschutz.....	16
14.3	Bergbau	17
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

ANLAGEN

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

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, 2021-04-20

Proj. Nr. 212241

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

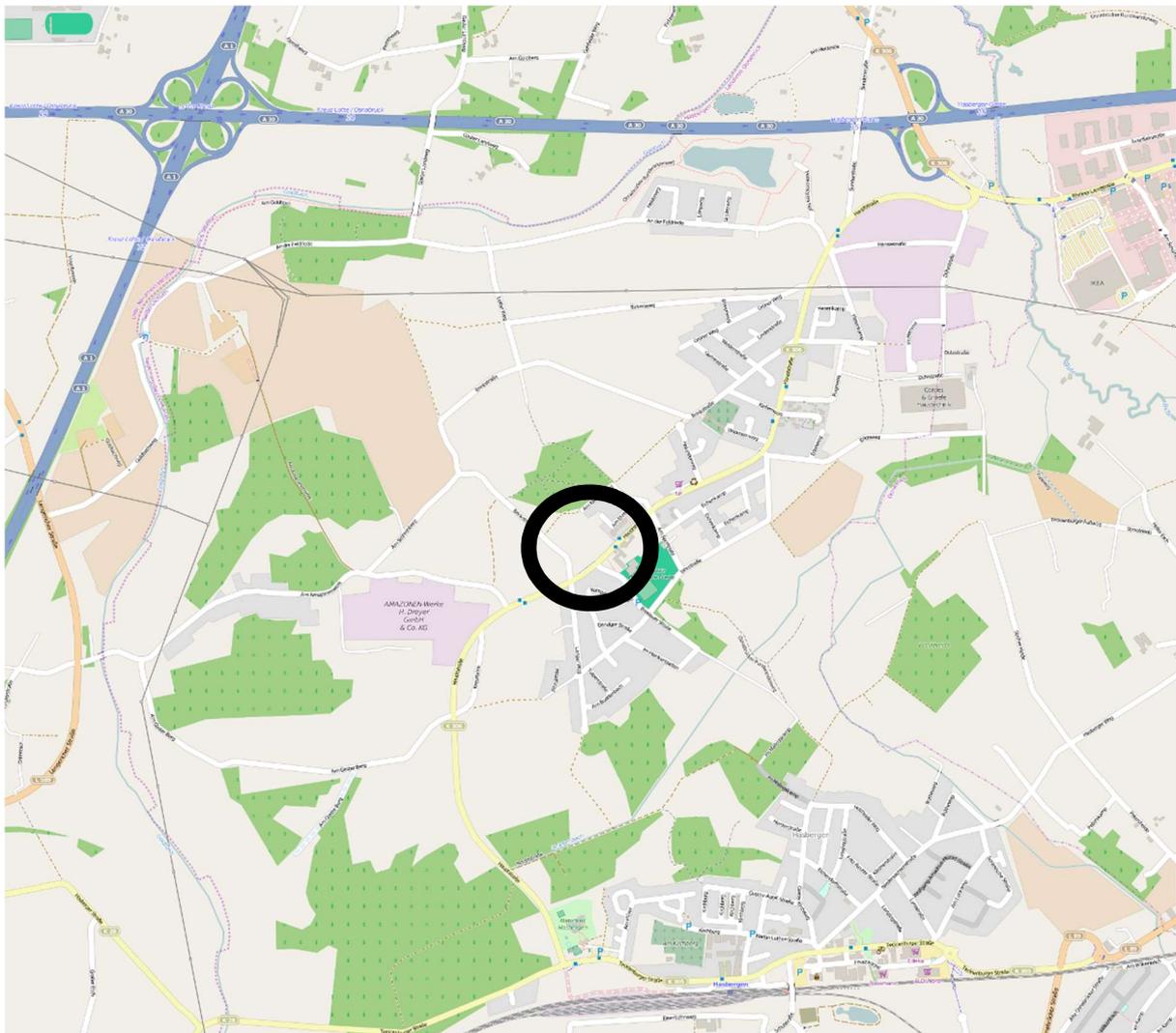
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gaste der Gemeinde Hasbergen und umfasst eine Größe von ca. 1,27 ha.

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

Westlich des Plangebiets ist an der K 306 „Hauptstraße“ ein Wohngebäude vorhanden (ehem. Taxi-Unternehmen). Östlich und südlich grenzen zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche an (siehe auch Punkt 2 „Bestandssituation“).



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

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich Am Ehrenhain“ 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. Seitens der Öffentlichkeit wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

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 29.12.2020 bis 03.02.2021 öffentlich ausgelegen. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Von dieser Möglichkeit haben einige Anlieger aus der Nachbarschaft des Plangebiets Gebrauch gemacht. Insbesondere wurde die Aktualität der Bestandserfassungen für den Umweltbericht und die wasserwirtschaftliche Vorplanung in Frage gestellt. Die Gemeinde Hasbergen hat diese Einwendungen im Einzelnen überprüft und ist im Rahmen der Gesamtabwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass durch das geplante Bebauungsplangebiet Nr. 68 keine unzumutbaren oder unzulässigen Auswirkungen in Bezug auf die angesprochenen Umweltaspekte und die Belange der Wasserwirtschaft zu erwarten sind und dass die vorliegenden Gutachten, die als Grundlage für die Umweltprüfung und die wasserwirtschaftliche Vorplanung herangezogen wurden, als ausreichend anzusehen sind. Daher wurde die Planung unverändert beibehalten.

Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. Grundlegende inhaltliche Gesichtspunkte wurden nicht angesprochen.

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

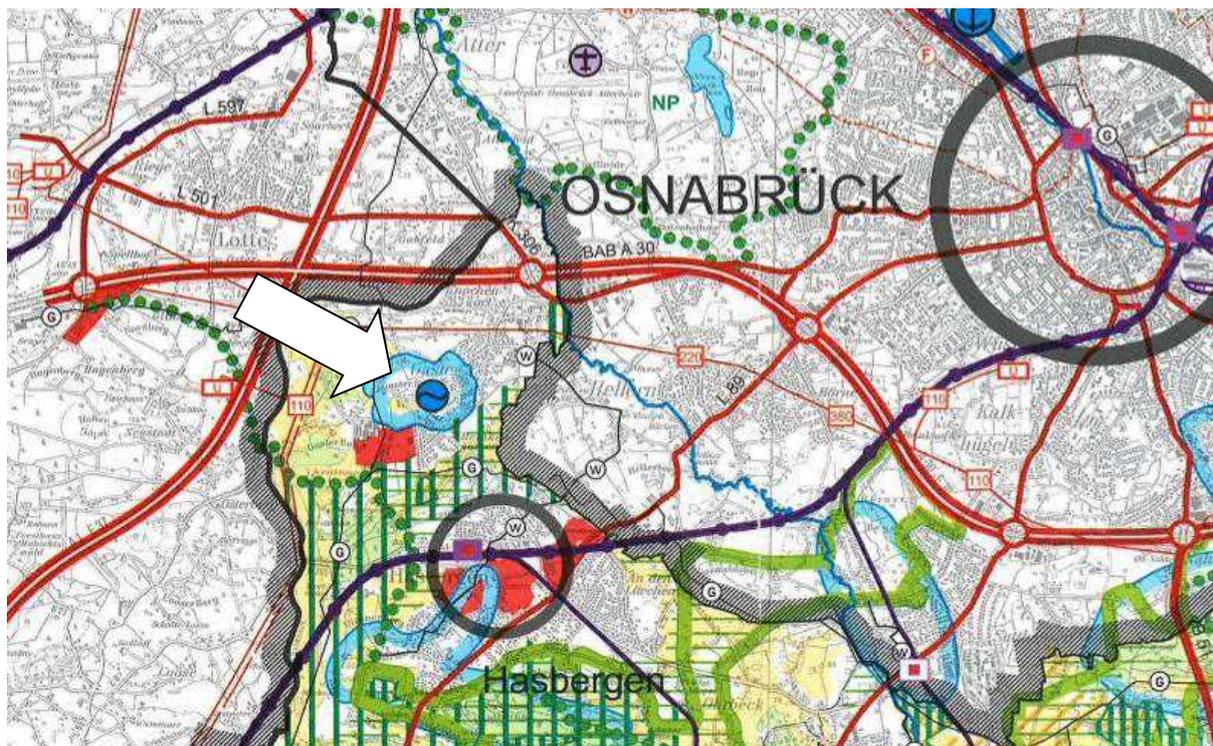
3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Gaste, Flur 5 und umfasst das Flurstück 10/39.

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.“

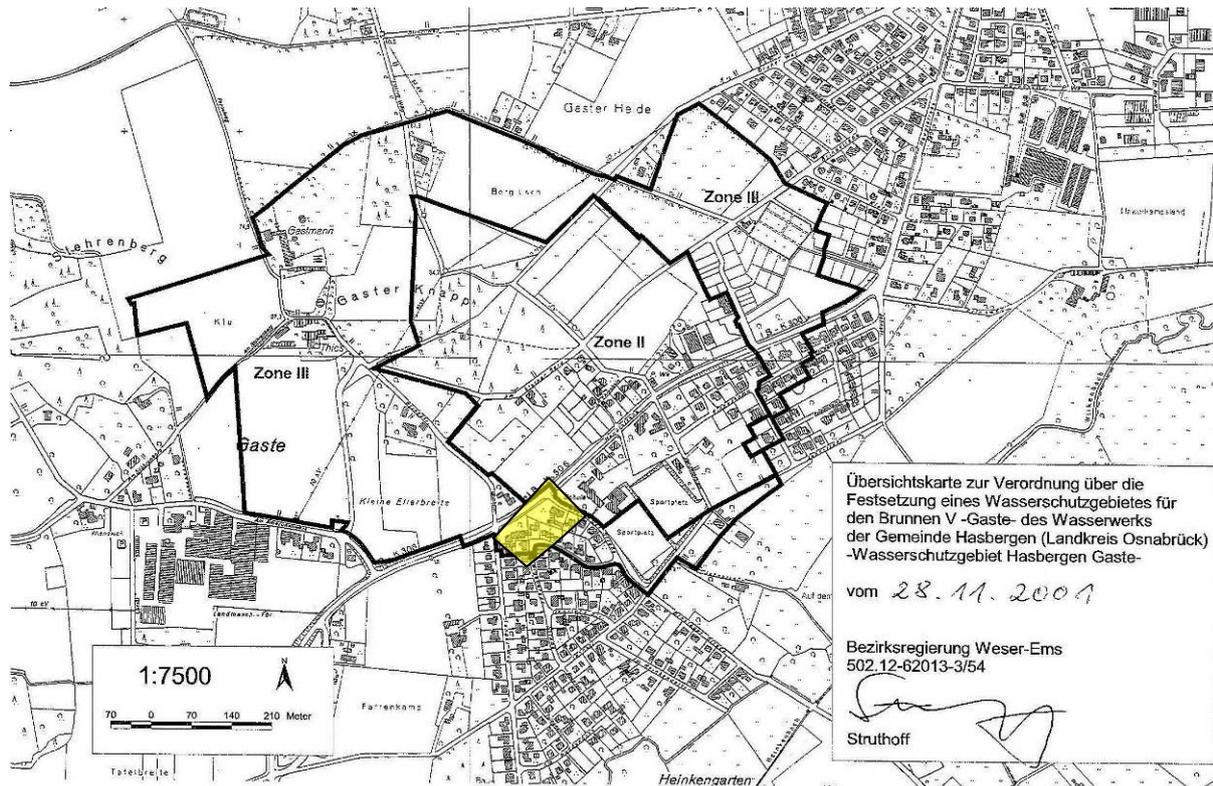
(siehe hierzu auch Punkt 3.2 „Wasserschutzgebiet Brunnen V – Gaste“)



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

5.2 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 Schutzzonen II und III.



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:

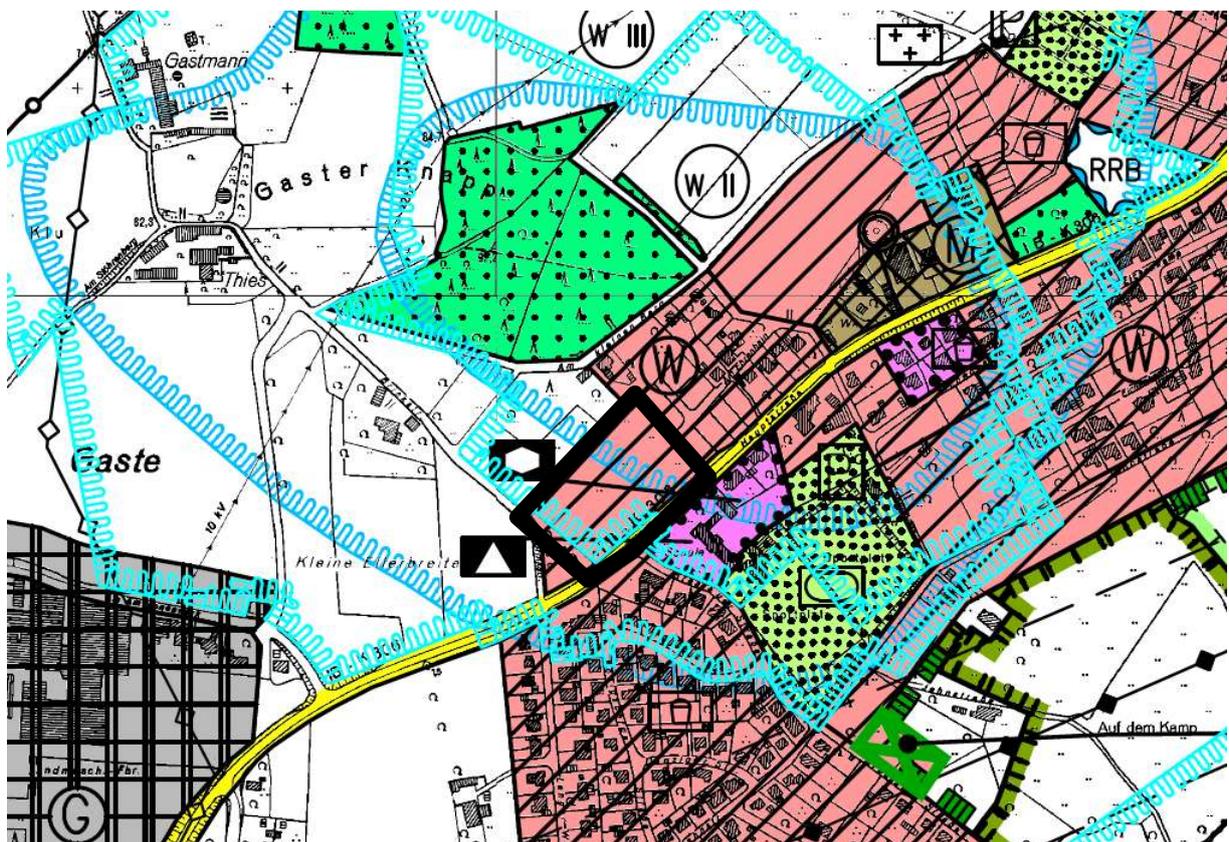
- Sämtliches auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Verkehrs- und Stellplatzflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen.
- Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist auf möglichst kurzem Wege aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Ein Durchleiten 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

5.3 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“.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

5.4 Bebauungspläne

Da für das Plangebiet derzeit kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6 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 westlich des vorhandenen Siedlungsbereichs „Am Ehrenhain“ sind in dieser Hinsicht als sehr gut zu bezeichnen:

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

Die Entfernung zum zentralen 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und somit 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.

7 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich „Am Ehrenhain“ 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 des Bereichs „Am Ehrenhain“ Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- Lage am Südwesthang

- Waldkulisse an der Nordseite des Plangebiets
- angrenzende Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern im Osten + im Süden

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 und Doppelhäuser geplant. 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 von ca. 250 - 300 m² bei Doppelhäusern bis zu einigen einzelnen Grundstücken in Randlage mit ca. 700 - 800 m². Insgesamt können ca. 15 bis 20 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.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die unmittelbar nordöstlich angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen, ist das Allgemeine Wohngebiet in zwei Teilbereiche gegliedert: Ein WA-1-Gebiet im Osten und ein WA-2-Gebiet für den überwiegenden Teil der Plangebietsfläche. Damit soll ein nachbarschaftsverträglicher Übergang zu dem vorhandenen Siedlungsbereich an der Straße „Am Ehrenhain“ geschaffen werden, der durch eine kleinteilige eingeschossige Wohnbebauung geprägt ist.

Regelungen für das gesamte Plangebiet

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.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem 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.

Innerhalb des gesamten Plangebiets darf eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 10,00 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 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.

WA-1-Gebiet

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Einfamilienhausgebiets an der Straße „Am Ehrenhain“ sind die dort angrenzenden Plangebietsflächen als WA-1-Gebiet 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 das WA-1-Gebiet 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.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des WA-1- und WA-2-Gebiets fortzusetzen, ist vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen, bei Doppelhaushälften auf eine.

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.

Wie im WA-1-Gebiet ist auch innerhalb des WA-2-Gebiets vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen, bei Doppelhaushälften auf eine.

WA-3-Gebiet

Um eine leichte ortsübliche Verdichtung zu erzielen, ist der südwestliche Teilbereich des Plangebiets als WA-3-Gebiet festgesetzt, in dem je Gebäude bis zu vier Wohnungen zulässig sind. Damit können hier zwei kleinere Mehrfamilienhäuser (4-Familienhäuser) entstehen, die eine Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum / Mietwohnungen ermöglichen.

9 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 NBauO

Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 Abs. 6 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet „Westlich Am Ehrenhain“ 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 „Westlich Am Ehrenhain“ 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 $\frac{1}{2}$ 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 Am Ehrenhain“ 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.

Stellplätze gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 3 NBauO

Immer öfter hat sich im Zuge der Erschließungsplanung von Baugebieten in Hasbergen 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 § 84 Abs. 1 Nr. 3 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

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 der K 306 „Hauptstraße“ aus zu erschließen. Die das Gebiet erschließende Planstraße ist als Kreuzung mit der von Süden einmündenden „Breslauer Straße“ geplant. Im Vorfeld diskutiert wurde die Möglichkeit, die Anbindung der Planstraße weiter nordöstlich vorzusehen und damit zu versetzten Einmündungen an der K 306 zu kommen. Aus verkehrsplanerischer Sicht bieten versetzte Einmündungen gegenüber einer Kreuzung Planstraße / K 306 „Hauptstraße“ / „Breslauer Straße“ keine Vorteile hinsichtlich der Leistungsfähigkeit oder der Verkehrssicherheit. Im Gegenteil: Eine „echte“ Kreuzung ist in der Regel als die übersichtlichste und damit leistungsfähigste und sicherste Form eines Verkehrsknotenpunkts anzusehen. Dies wird an klassifizierten Straßen in der Regel auch seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers – hier des Landkreises Osnabrück – so gesehen.

Vor diesem Hintergrund stellt die geplante Kreuzung Planstraße / K 306 „Hauptstraße“ / „Breslauer Straße“ eine verkehrsplanerisch sinnvolle, sichere und wirtschaftliche Anbindung des Bebauungsplangebiets Nr. 68 an das bestehende Verkehrsnetz dar.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A als Stichstraße mit Wendemöglichkeit. 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.

Von der Planstraße A zweigen zwei kurze Stichwege ab, die jeweils zwei hinterliegende Grundstücke erschließen. Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen.

An der K 306 „Hauptstraße“ ist ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße zu vermeiden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Vernetzung des Plangebiets mit dem angrenzenden Siedlungsbereich „Am Ehrenhain“ vorgesehen. Dies trägt zu einer hohen Wohnqualität bei. Darüber hinaus kann der Fuß- und Radweg auch als Not- und Rettungsweg genutzt werden

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 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 Südwesten 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 nicht sichergestellt werden. Da außerdem weder innerhalb des Plangebiets noch in der Umgebung eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, ist im Bereich des Fuß- und Radweges zwischen dem Wendehammer der Planstraße A und der Straße „Am Ehrenhain“ eine unterirdische Löschwasserzisterne vorgesehen. Die erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

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

11 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 (passive) Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. ein Wall oder eine Wand sind aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten hier nicht sinnvoll.

Gewerbelärm

Ca. 400 m südwestlich des Plangebiets befindet sich ein größerer Gewerbebetrieb (Landmaschinenbau). Da sich in wesentlich geringerem Abstand bereits vorhandene Wohngebäude befinden, auf die seitens des Betriebes Rücksicht zu nehmen ist, ist davon auszugehen, dass auf das Plangebiet keine unzulässigen gewerblichen Schallimmissionen einwirken.

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 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, Kleinklima) die Außenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/ Stellplätzen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch mit offenem / bewachsenen Boden als Grünflächen anzulegen. Die Anlage jeglicher Art von Stein-/ Kies-/ Split- und/oder Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

12.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass *nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches 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 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 Baum- und Heckenpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Dadurch wird innerhalb des Plangebiets ein Teil der erforderlichen Kompensation geschaffen.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird allerdings deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 9.988 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 im Bereich des „Goldbachs“ nach (Gemarkung Gaste, Flur 7, Flurstück 109).

Diese Ausgleichsfläche ist 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 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. 1,24 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Löschwasserkisterne)	10 %	ca. 0,13 ha
3.	Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)	13 %	ca. 0,16 ha
4.	Nettobauland (WA-Gebiet)	77 %	ca. 0,95 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

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege ist im Verfahren darauf hingewiesen worden, dass *das bislang als Wiese/Weideland genutzte Plangebiet von stark verflachten, zum Teil*

beetartig erscheinenden linear verlaufenden Aufschüttungsrelikten eingenommen wird, bei denen es sich um Reste eines mittelalterlichen Wölbackerbeets (Verlauf SO–NW) handeln könnte (= archäologische Fundstelle Gaste Nr. 5). Im Rahmen eines Ortstermins mit dem Grundeigentümer am 26.07.2016 konnte festgestellt werden, dass die Strukturen allerdings auch Reste ehemaliger Entwässerungsmaßnahmen darstellen könnten.

Um hier eine Klärung herbeizuführen, ist es notwendig, die zukünftigen Erschließungsarbeiten archäologisch zu begleiten, um evtl. auftretende archäologische Befunde dokumentieren zu können. Die Archäologische Denkmalpflege muss daher vorab vom Beginn der Erschließung in Kenntnis gesetzt werden. Die für die genannten Maßnahmen entstehenden Kosten können nach § 6 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden, sondern müssen vom Planungs-/Vorhabenträger übernommen werden.

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.

14.3 Bergbau

Im Verfahren hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) darauf hingewiesen, dass sich *das Plangebiet nach den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums befindet. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.*

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Georg-Marie	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz

Die Kompensationsfläche befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich mehrerer Bergwerkseigentume. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Georg-Marie	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz
Bergwerkseigentum	Penelope	Gewerkschaft Victor	Steinkohle

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich Am Ehrenhain“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-04-20

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich Am Ehrenhain“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und über die erforderliche Anzahl der Einstellplätze hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Hasbergen,

.....

Bürgermeister