



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 18
„Stüvestraße“,
3. Änderung**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

ABSCHRIFT

Proj. Nr.: 221021
Datum: 2022-06-30

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich.....	6
4	Bestandssituation.....	6
5	Einordnung der Planung	7
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungspläne	8
5.4	Wasserschutzgebiet Brunnen IV	8
6	Städtebauliche Planungsziele	9
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	9
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	10
9	Erschließung	11
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
9.2	Technische Erschließung	12
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
10.1	Grünordnung.....	13
10.2	Klimaschutz/Klimawandel.....	14
10.3	Nutzung erneuerbarer Energien	15
10.4	Artenschutz	16
10.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	16
11	Abschließende Erläuterungen	16
11.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	16
11.2	Denkmalschutz.....	16
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	17
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW, 2022-01-18)
- Wasserwirtschaftliche Erläuterung (Gemeinde Hasbergen, 2022-01-12)

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, 2022-06-30
Proj. Nr. 221021

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
BA Jan Philipp Seitz

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 umfasst eine Größe von rd. 1,8 ha und liegt im Westen von Hasbergen an der „Stüvestraße“. Planungsziel ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs im Westen Hasbergens an der „Stüvestraße“. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen dies derzeit nicht. Deshalb ist eine entsprechende Planänderung erforderlich.



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

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 15.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, 3. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, 3. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung dient und damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1

des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Hasbergen hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereichs macht die Gemeinde Hasbergen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2022 bis 22.04.2022. Für die Bürger bestand in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben mehrere Bürger Gebrauch gemacht und sich zu den Themen Abwasserentsorgung (a), Oberflächenentwässerung (b) und Verkehrsaufkommen (c) geäußert. Die Gemeinde Hasbergen kommt im Rahmen ihrer Abwägung zu folgenden Ergebnissen:

- a) Das Abwasserpumpwerk an der „Stüvestraße“ ist ausreichend bemessen und leistungsmäßig in der Lage, die Mehrmengen der maximal neun neuen Gebäude schadlos aufzunehmen und abzuleiten. Ein ständiger Schmutzwasser-Rückstau kann somit ausgeschlossen werden. Bei Regenereignissen fällt beispielsweise über die Schachtabdeckungen in den Straßen immer ein gewisser Anteil Fremdwasser im Schmutzkanal an. Das Einzugsgebiet des Pumpwerkes ist flächenmäßig relativ groß, bei außergewöhnlich starkem Regen kann dies dazu führen, dass sich am Pumpwerk ein Rückstau bildet. Gemäß § 14 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Hasbergen und nach dem Stand der Technik hat sich jedoch jeder Hauseigentümer selber vor Rückstau zu sichern, um Schäden am Gebäude zu vermeiden.
- b) Der Graben wird die Regenwasser-Mehrmengen schadlos aufnehmen können. Dieser muss auch nicht das gesamte durch die Nachverdichtung zusätzlich anfallende Regenwasser aufnehmen. Da ein Teil wird über den Kanal in der „Stüvestraße“ abgeleitet wird. Allenfalls kann der Unterhaltungsaufwand am Graben (Prüfung/ Reinigung/ Nachprofilierung) leicht zunehmen. Hierfür ist die Gemeinde Hasbergen verantwortlich.
- c) Im Rahmen einer überschlägigen Berechnung des Verkehrsaufkommens kommt die Gemeinde Hasbergen zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Nachverdichtung rd. 150

zusätzliche tägliche Fahrten auf der Stüvestraße entstehen könnten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als vollkommen zumutbar bewertet und erfordert keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen. Um den „Parkdruck“ auf den öffentlichen Straßenraum, der zu Konflikten bezüglich der Verkehrssicherheit führen kann, zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen sind.

Die Gemeinde Hasbergen hat die vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange bzw. die Grundstücke der Einwender*innen keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen durch die in dem geplanten Wohngebiet möglichen Nutzungen zu erwarten sind:

Parallel zur öffentlichen Auslegung hatten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahmen. Hierbei wurden keine (grundsätzlichen) Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen. Die Hinweise zur Verortung der ausgeschlossenen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und möglichen ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen wurden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 30.06.2022 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 Stüvestraße“, 3. Änderung gefasst.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 2 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst die Flurstücke 115/10, 115/13, 115/14, 115/21, 115/22, 115/23, 115/24, 115/25, 115/28, 115/29, 115/30, 115/31, 115/32, 115/33, 115/34, 155/35, 115/36 und 115/37.

4 Bestandssituation

Der Geltungsbereich der hier anstehenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Größe von rd. 1,8 ha und liegt im Westen von Hasbergen an der „Stüvestraße“. Das Plangebiet ist entlang der „Stüvestraße“ überwiegend mit eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern bebaut. Die rückwärtigen Bereiche umfassen zum Großteil Gartengrundstücke sowie Freiflächen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde bereits im rückwärtigen Bereich der Gebäude entlang der „Stüvestraße“ eine Nachverdichtung realisiert.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um rd. 20m ab und weist somit ein recht starkes Geländegefälle auf.

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

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

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

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

In der zeichnerischen Darstellung des RROP befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

5.2 Flächennutzungsplan

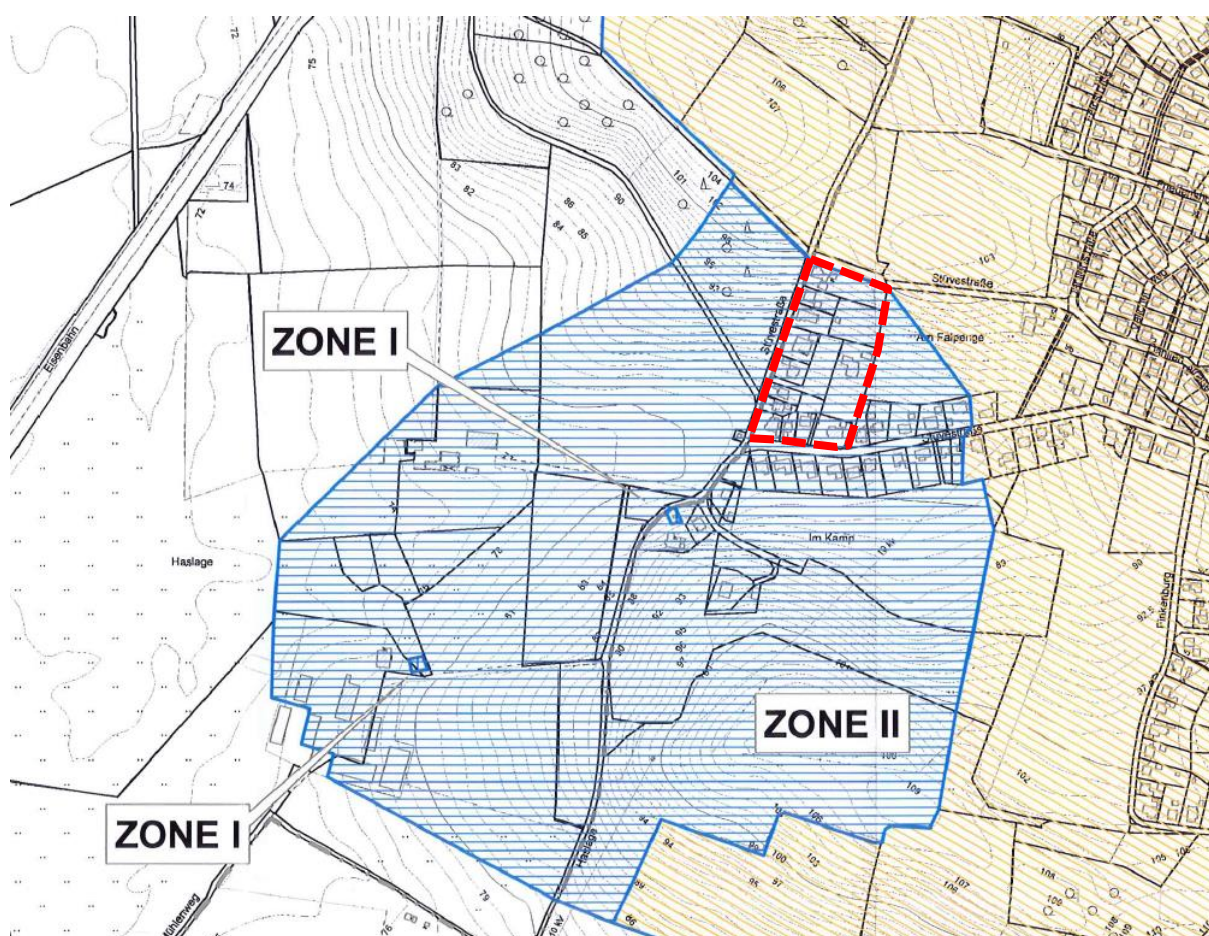
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen der hier anstehenden Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Pläne setzen derzeit für den Bereich des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen eingeschossigen, offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

5.4 Wasserschutzgebiet Brunnen IV

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Schutzzonen II des „Wasserschutzgebiets Brunnen IV“, für das die Schutzgebietsverordnung vom 19.12.2016 gilt.



Ausschnitt der Karte zum Wasserschutzgebiet Hasbergen

Im Wasserschutzgebiet sind die in der Anlage 2 der Schutzgebietsverordnung genannten Handlungen nach Maßgabe der dortigen Aufstellung verboten, beschränkt zulässig oder zulässig. Gemäß der Verordnung ist u.a. das Errichten und Erweitern von Gebäuden innerhalb der ausgewiesenen Flächen eines gültigen Bebauungsplans beschränkt zulässig.

6 Städtebauliche Planungsziele

Das städtebauliche Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für konkrete Nachverdichtungsabsichten zu schaffen. Das Plangebiet ist überwiegend mit Gebäuden entlang der „Stüvestraße“ bebaut. Bereits im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans wurde eine Nachverdichtungsmöglichkeit für ein Grundstück in zweiter Reihe geschaffen. Seitens der Grundstückseigentümer bestehen nun konkrete Absichten weitere Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Gebäude zur „Stüvestraße“ zu erschließen. Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dies derzeit nicht ermöglichen, ist eine entsprechende Planänderung erforderlich. Die neue Bebauung soll sich in die Bestandsbebauung einfügen und daher mit eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern realisiert werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie die eingeschossige offene Bauweise werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Nach der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990, die für den Änderungsbereich anzuwenden ist, entspricht die Geschoßflächenzahl mit 0,4 der GRZ in Verbindung mit der festgesetzten Eingeschossigkeit.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind zur Versorgung des Baugebiets an der „Stüvestraße“ 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.

Tankstellen sind in der Gemeinde Hasbergen u.a. an der „Osnabrücker Straße“ zwischen den Straßen „An der Rothenburg“ und „Sandstraße“ sowie der Ecke „Hauptstraße“ / „Rheiner Landstraße“ vorzufinden. Anlagen für Verwaltungen stehen vor allem im Bereich des Ortskerns in ausreichender Größe zur Verfügung. Gartenbaubetriebe sind u. a. in den Straßen „Adlerhorst“ und „Holzhauser Straße“ vorhanden. Neben den bestehenden Betrieben sind diese Nutzungen – wie auch die Betriebe des Beherbergungswesens – an geeigneteren Standorten Gemeindegebiet planungsrechtlich zulässig.

Damit sichergestellt ist, dass sich die geplanten Wohngebäude harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügen, sind darüber hinaus die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Diese Regelungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft:

- Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 3,80 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

- Die Gebäude im WA-Gebiet dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

Durch diese Regelungen soll verhindert werden, dass das geplante Gebäude unverhältnismäßig hoch aus dem Gelände hervorragt und damit zu Nachbarschaftskonflikten mit der Bestandsbebauung führt.

Als Ausnahme ist ein zusätzliches (zweites) Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird. Diese Regelung zielt auf einen sinnvollen wirtschaftlichen Ausbau des Dachgeschosses ab, z.B. für eine Einliegerwohnung. Dadurch, dass die Traufhöhe von 3,80 m nicht überschritten werden darf, wirken die Gebäude nach wie vor eingeschossig und negative optische Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke werden ausgeschlossen. Diese Regelungen entsprechen der heutigen Bestandsituation. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet weisen ein eingeschossiges Erscheinungsbild auf, wobei zum Teil das 1. Obergeschoss im Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung anzusehen ist.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Siedlungsbereich zu verzichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft durch straßenseitige Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten. Außerdem sind im rückwärtigen Bereich einzelne Baufenster festgesetzt, um eine Nachverdichtung in „zweiter Reihe“ zu ermöglichen. Sofern keine separate Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgen kann, sind diese über die vorderliegenden straßenseitigen Grundstücke zu erschließen.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde im Jahre 1970 auch eine Gestaltungssatzung (auf der Grundlage der Niedersächsischen Gemeindeordnung von 1967, der „Verordnung über die Baugestaltung“ von 1936 und dem „Preussischen Gesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden“ von 1907) erlassen.

Aus heutiger Sicht erscheinen die mit dieser Gestaltungssatzung getroffenen Regelungen als überzogen, die Baufreiheit unverhältnismäßig einschränkend oder nicht eindeutig formuliert. Die Satzung wird daher für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung

aufgehoben und durch zeitgemäße, in ihrem Umfang reduzierte Gestaltungsregelungen ersetzt.

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

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

Die Dachneigung ist mit 25° bis 45° entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

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

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

Aus gestalterischen Gründen dürfen Stützmauern an den Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zum Ausgleich darüberhinausgehender Höhenunterschiede hat eine gleichmäßige Modellierung des Geländes auf den Grundstücken zu erfolgen. Dabei ist eine weitere Terrassierung in Höhengsprüngen von max. 0,40 m zulässig. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen dürfen generell ausschließlich aus Natursteinen (auch Gabionen) errichtet werden. Stützmauern aus anderen Materialien, z.B. Betonelementen und/oder Betonfertigteilen, sind dauerhaft mit einer immergrünen Bepflanzung zu versehen, z.B. Efeu.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Stüvestraße“ erschlossen. Sofern keine separate Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgen kann, sind diese über die vorderliegenden straßenseitigen Grundstücke zu erschließen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Eickholt“ und „Nelkenstraße“ sind in rd. 700 m zu erreichen. Die Entfernung zum Ortszentrum Hasbergens beträgt rd. 2 km.

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

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

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 2, weshalb eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hier nicht gefordert werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll vielmehr in die südlich gelegene, vorhandene Regenwasserkanalisation bzw. in den westlich gelegenen Entwässerungsgraben geleitet werden. Die zusätzlichen Regenmengen können von den bestehenden Systemen schadlos aufgenommen werden. Die Ableitung über die vorhandenen Sammler/Gräben erfolgt dann über das im Jahr 2011 geplante und gebaute RRB „Westl. Stüvestraße“. Über das Becken werden die neu versiegelten Flächen zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Der betroffene Planungsbereich ist derzeit schon Bestandteil des Einzugsgebiets des vorhandenen RRB. Die Versiegelung wird sich hier insgesamt nur geringfügig erhöhen.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene angrenzende Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle abgeleitet werden. Die Anschlüsse erfolgen über Hausanschlussleitungen in die Hauptsammler westlich und südlich des Plangebietes. Diese SW-Hauptkanäle münden in das am Plangebiet grenzende Schmutzwasserpumpwerk, welches die geringen Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen und ableiten kann.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird – wie bisher - durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die umweltplanerischen Belange in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag (s. Anlage) erstellt worden, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft worden sind. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung konnte verzichtet werden, da die Planung gegenüber der Ursprungsplanung und ihren jeweils gültigen Änderungen keine zusätzliche Neuversiegelung zulässt. Nach den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestünde aber auch bei Vorliegen eines Kompensationsdefizits keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

10.1 Grünordnung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die Außenanlagen der Grundstücke im Plangebiet 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.“

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

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, 5 % mit Kräutern und/oder Stauden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Klimaschutz/Klimawandel

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

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

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

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

- Ausschluss von Schottergärten
- Regenwassernutzung

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

Diese „Zisternenpflicht“ ist als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um damit u.a. einer zunehmenden Austrocknung des Bodens und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken.

10.3 Nutzung erneuerbarer Energien

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

Nach dem Solardachkataster des Landkreises Osnabrück (www.solardachkataster-lkos.de), aufgerufen am 17.01.2022 sind im Bereich der „Stüvestraße“ sehr gute Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung gegeben. Die meisten der vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft weisen sowohl für Photovoltaik als auch für Solarthermie eine „hohe Einstrahlung“ auf.

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

Als „nutzbar“ im Sinne der vorstehenden Regelung ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 30 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

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

10.4 Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

10.5 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.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

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

11.2 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.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

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

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, 3. Änderung einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-06-30

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, 3. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 30.06.2022 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 22.08.2022

gez. Schäfer

.....

Bürgermeister