



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 18
„Stüvestraße“, 4. Änderung**

10. Änderung des Flächennutzungsplanes



Vorentwurfsbegründung

**für die
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die**

**frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Proj. Nr.: 223217
Datum: 2024-02-14

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	5
4	Bestandssituation.....	5
5	Einordnung der Planung	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungspläne	7
5.4	Wasserschutzgebiet Brunnen IV	8
6	Planungserfordernis, Standortbegründung, Planungsziele	8
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	9
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
9	Erschließung	12
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
9.2	Technische Erschließung	12
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	13
10.2	Eingriffsregelung	14
10.3	Grünordnung.....	14
10.4	Klimaschutz/Klimawandel.....	15
10.5	Nutzung erneuerbarer Energien	16
10.6	Artenschutz	16
10.7	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	17
11	Abschließende Erläuterungen	17
11.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	17
11.2	Denkmalschutz.....	17
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen	17
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	18

ANLAGEN

- Vorläufiger Umweltbericht („Scoping-Unterlage“, IPW vom Februar 2024)
- *Wasserwirtschaftliche Vorplanung*
(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erstellt)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2024-02-14
Proj. Nr. 223217

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 umfasst eine Größe von ca. 0,63 ha und liegt im Westen der Ortslage von Hasbergen an der „Stüvestraße“. Planungsziel ist eine geringfügige Ergänzung und Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft“ ermöglicht dies derzeit nicht. Deshalb ist eine entsprechende Planänderung erforderlich.

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt leicht in nördlicher Richtung. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Wallhecke bzw. an ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet an.



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

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, 4. Änderung aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 10. Änderung entsprechend angepasst.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird daher nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Hasbergen zu äußern.

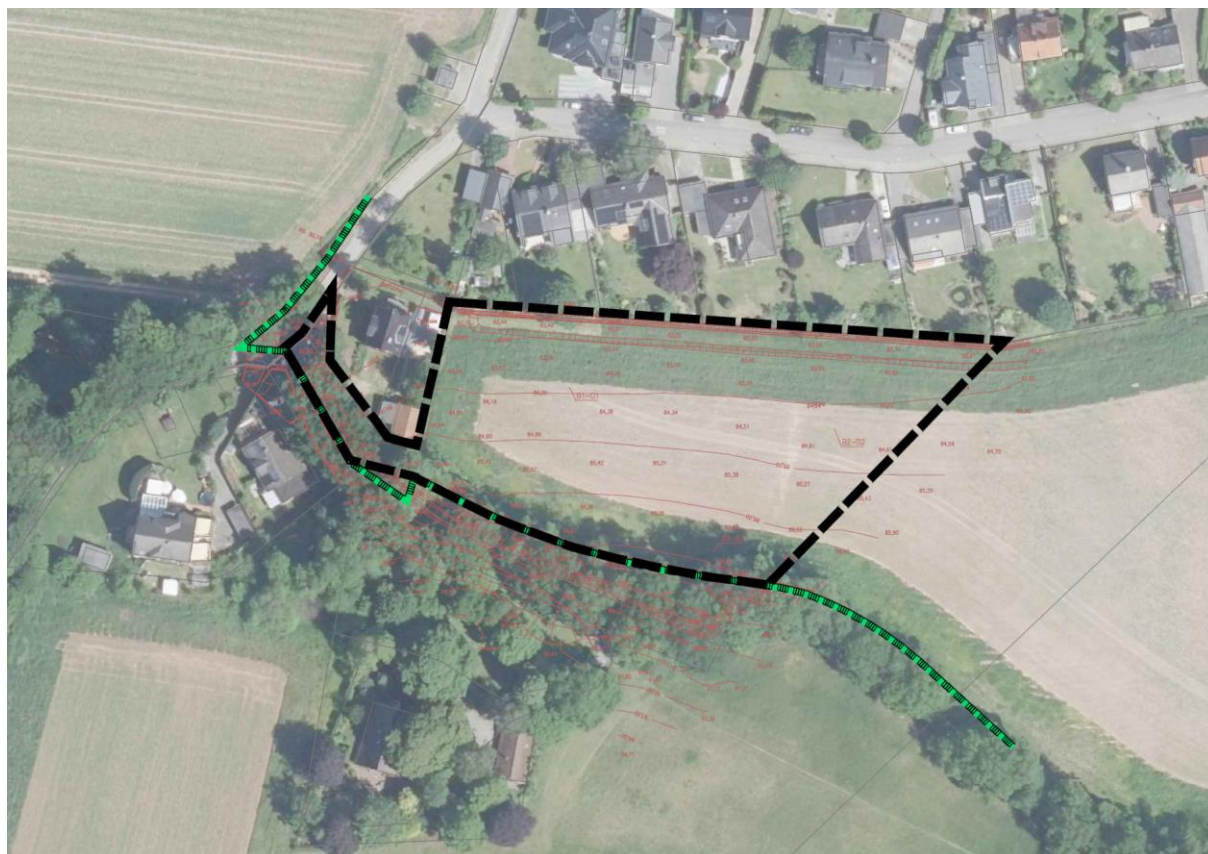
Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplans-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 2 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 127/34 sowie die Flurstücke 127/31, 161/6 und 161/7.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich an der „Stüvestraße“ an und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Gelände fällt um ca. 4 m von Süden nach Norden. Dort verläuft ein vorhandener Entwässerungsgraben. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft an der Grenze des sich unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebiets. Parallel zu dieser Grenze verläuft (außerhalb des Plangebiets) eine Wallhecke.



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 Plangebiet 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).

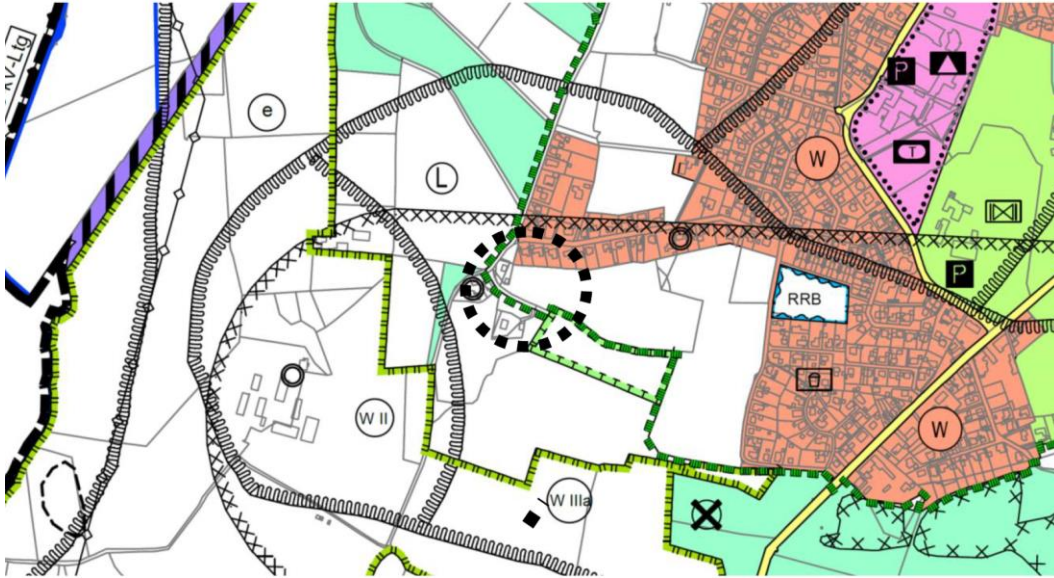
Die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen (s. Pkt. D 2.2 01 RROP).

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Das RROP wird derzeit neu aufgestellt. Nach dem ersten Entwurf aus dem Beteiligungsverfahren im Sommer 2023 ist die Plangebietsfläche als Bestandteil des zentralen Siedlungsgebiets von Hasbergen gekennzeichnet. Auf die im Widerspruch dazu stehende Kennzeichnung als Vorranggebiete für den Biotopverbund und Natura 2000 hat die Gemeinde Hasbergen im Beteiligungsverfahren hingewiesen und um entsprechende Korrektur zugunsten der Darstellung als zentraler Siedlungsbereich gebeten.

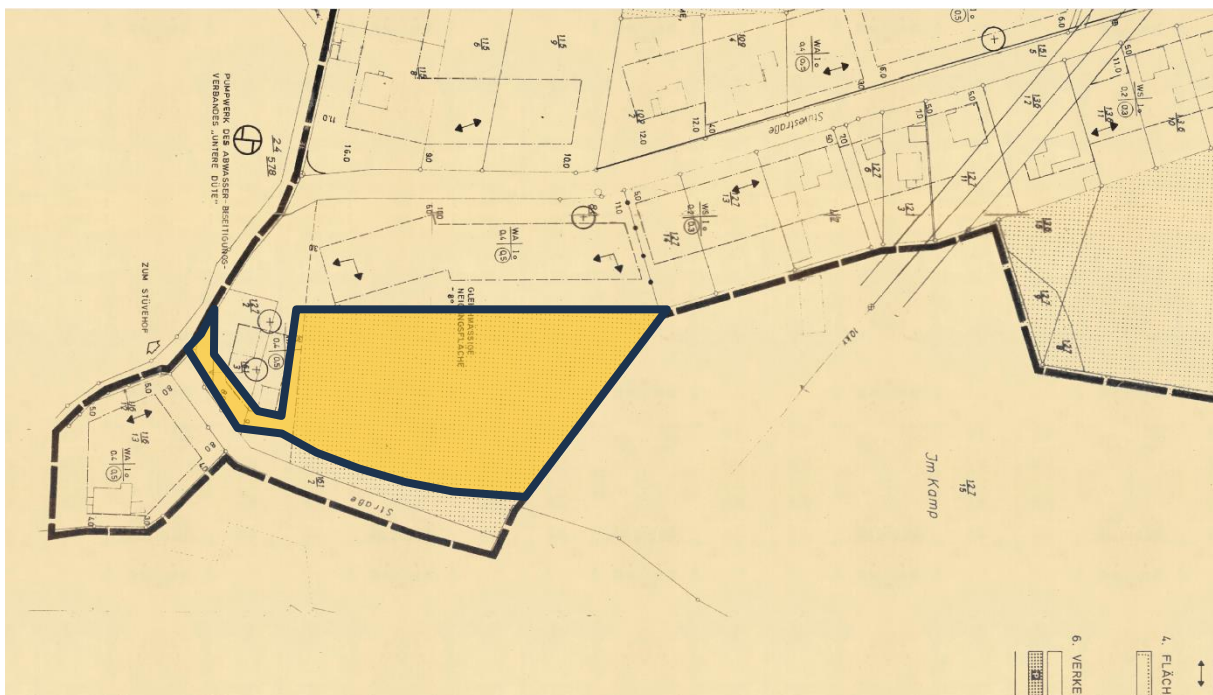
5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen für den Bereich des Bebauungsplanes eine „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Rahmen der 10. Änderung entsprechend angepasst.



5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, in dem eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist.



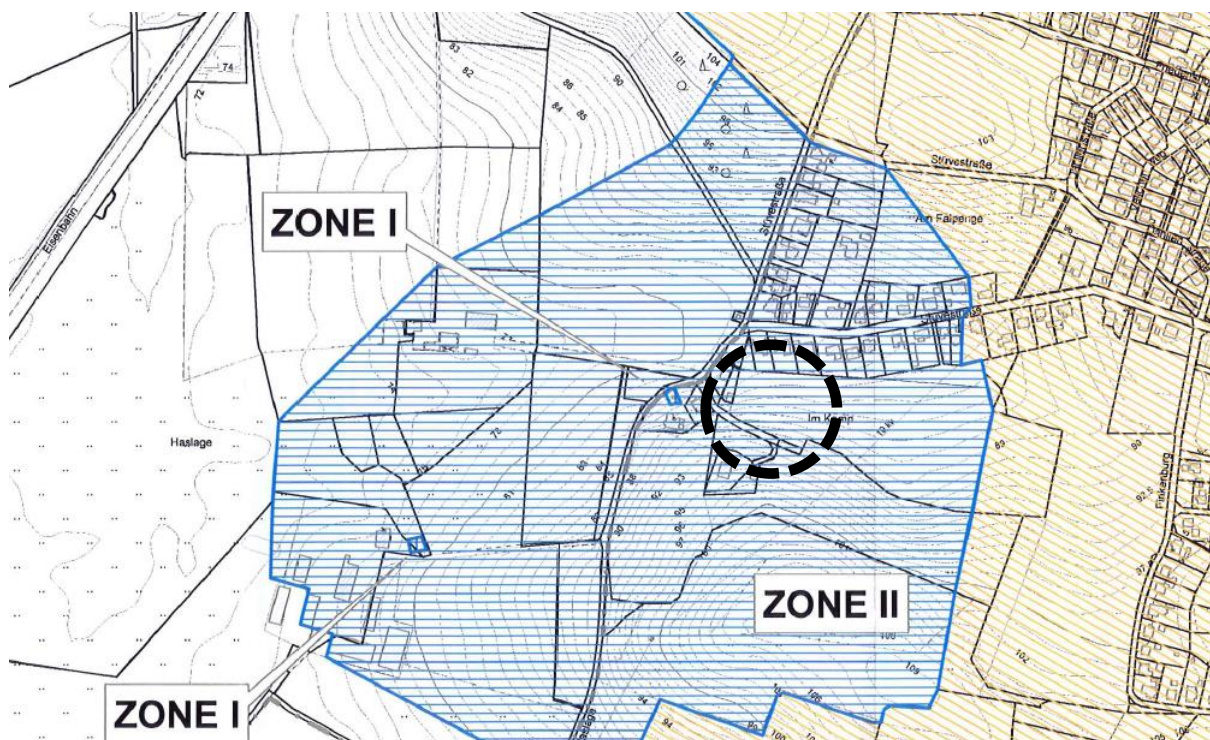
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“

Die Geltungsbereiche der 1., 2. und 3. Änderung liegen außerhalb des Geltungsbereichs für die 4. Änderung.

Durch die Aufstellung der 4. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

5.4 Wasserschutzgebiet Brunnen IV

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone 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 Planungserfordernis, Standortbegründung, Planungsziele

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 an der „Stüvestraße“ sind in dieser Hinsicht als sehr gut zu bezeichnen:

- Hochwertige Einfamilienhausbebauung im Umfeld
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit Baumkulisse und Naherholungsmöglichkeiten
- Relativ kurze Entfernungen zum zentralen Versorgungsbereich von Hasbergen mit allen wichtigen grundzentralen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten und zu den vorhandenen Nahversorgungsangeboten an der „Osnabrücker Straße“
- Gute Infrastrukturausstattung (Schul- und sportzentrum an der „Schulstraße“)
- Keine störenden Immissionen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm

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

Da sich die Plangebietsfläche unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an der „Stüvestraße“ anschließt, ist sie grundsätzlich für eine maßvolle Arrondierung geeignet. Das unmittelbar südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet bzw. die dort vorhandene Wallhecke begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich langfristig. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und wird seitens des Eigentümers für wohnbauliche Zwecke zur Verfügung gestellt. Insofern kann hier auch relativ zeitnah eine Umsetzung erfolgen.

Städtebauliches Planungsziel ist es, die Fläche unter Berücksichtigung bzw. Erhalt der vorhandenen Wallhecke zu erschließen und hier eine orts- und landschaftsgerechte eingeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen.

Erschließungsvarianten mit einer anderen verkehrlichen Anbindung an die „Stüvestraße“ z.B. aus nordwestlicher oder nordöstlicher Richtung sind geprüft worden. Aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Bauungsstruktur ist allerdings eine andere als die im Bauungsplan festgesetzte Erschließungsmöglichkeit nicht gegeben.

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 entspricht den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bauungsplan für die angrenzende Bestandsbebauung an der „Stüvestraße“. Nach der aktuellen Baunutzungsverordnung von 2023, 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 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 die geplanten Gebäude unverhältnismäßig hoch aus dem Gelände hervorragen und damit zu Nachbarschaftskonflikten mit der Bestandsbebauung führen.

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.

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 zusammenhängend flächenhaft festgesetzt, so dass den Bauherren ein Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem Baugrundstück verbleibt.

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 zu weitgehend, 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 in Hasbergen sowie darüber hinaus im gesamten 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 wird über eine von der „Stüvestraße“ abzweigende geplante Stichstraße erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche ist entlang des Böschungsfußes der südlich angrenzenden Wallhecke geplant, so dass ein Eingriff in dieses besonders geschützte Biotop vermieden wird.

Eine zusätzliche und/oder alternative Verkehrsanbindung an die „Stüvestraße“ ist geprüft worden, kommt aber aufgrund der hier vorhandenen Wohnbebauung nicht in Frage. Vor diesem Hintergrund stellt die verkehrliche Anbindung von Westen, von der „Stüvestraße“ aus, eine verkehrsplanerisch sinnvolle, sichere und wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets dar.

Es ist vorgesehen, die Planstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen.

Der Wendehammer der Planstraße ist mit einem Durchmesser von 18,00 m so bemessen, dass z.B. ein Müllfahrzeug wenden kann.

Über der nach Osten aus dem Wendehammer heraus weitergeführten Geh- und Radweg wird das Plangebiet mit dem Umfeld vernetzt und es besteht hierüber außerdem eine zweite Notzufahrt z.B. für Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge.

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 möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll vielmehr in die an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Entwässerungsmulde 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.

Weitere Einzelheiten hierzu werden bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung erarbeitet.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der „Stüvestraße“ im Freigefälle abgeleitet werden. Die Anschlüsse erfolgen über Hausanschlussleitungen in die Hauptsammler nördlich des Plangebiets. Diese SW-Hauptkanäle münden in das am Plangebiet grenzende Schmutzwasserpumpwerk, welches die geringen Schmutzwassermehrmengen schadlos aufnehmen und ableiten kann.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

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

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

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur Veröffentlichung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den notwendigen Inhalten der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts zu erhalten.

10.2 Eingriffsregelung

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

10.3 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 naturreaumtypischen (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 naturreaumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Gesamt abwägung der Umweltbelange

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

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“, 4. Änderung einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2024-02-14

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich zur Einsicht im Rathaus der Gemeinde Hasbergen öffentlich ausgelegt worden.

Hasbergen,

.....

Der Bürgermeister