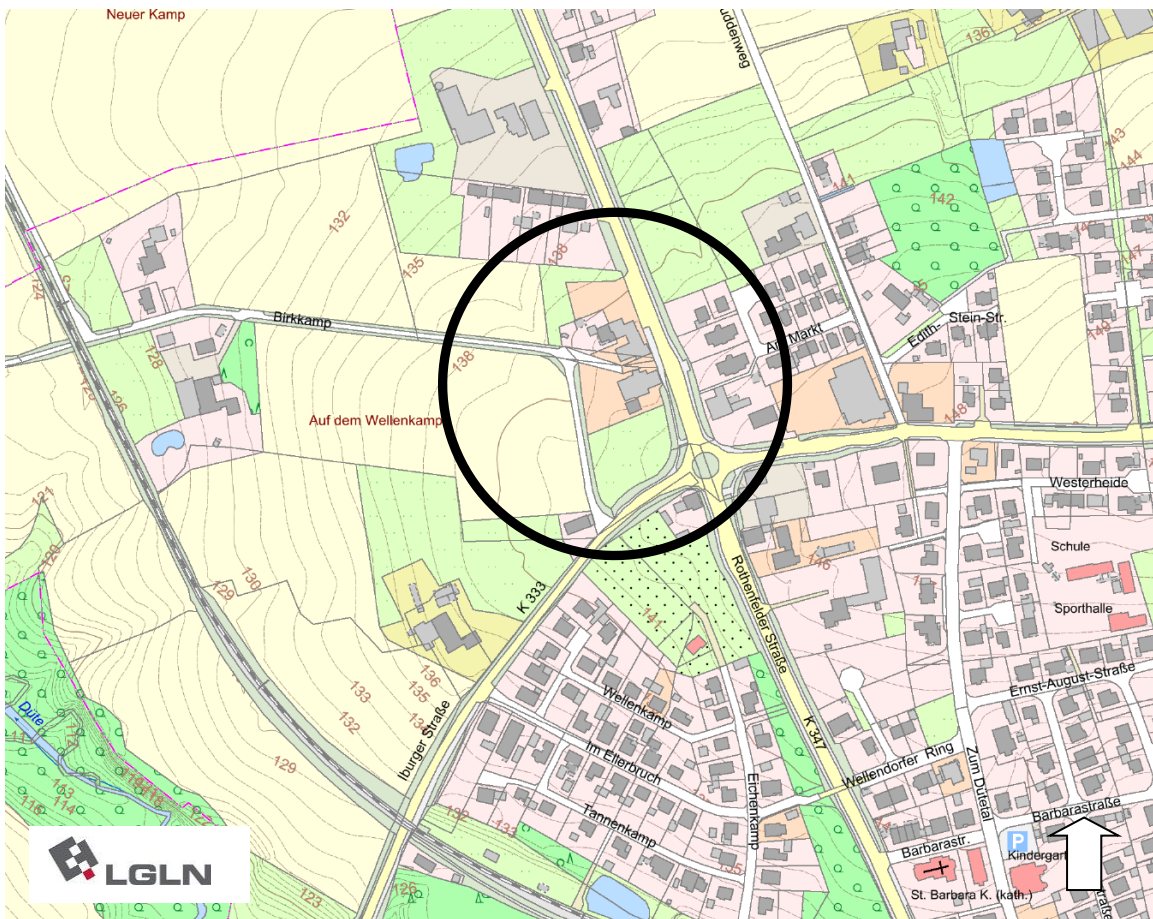


**Bebauungsplan Nr. 106**  
**„Westlich der Rothenfelder Straße“**  
**mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**  
Begründung

VORENTWURF 08-2024



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

Gemeinde Hilter a. T. W.  
Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“  
Begründung

---

**Bauleitplanung:**



**Gemeinde Hilter a. T. W.**

Osnabrücker Straße 1  
49176 Hilter am Teutoburger Wald

**Planverfasser:**



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**

DIPL.-ING.  
STADTPLANER & ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoehler@t-online.de  
www.peter-flaspoehler.de



MITGLIED DER  
ARCHITEKTENKAMMER  
NIEDERSACHSEN  
**EL-Nr. 11.835 Architekt**  
**EL-Nr. 19.166 Stadtplaner**

## Bebauungsplanbegründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten .....	4
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans .....	5
3	Geltungsbereich und Verfahren .....	6
4	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets .....	7
5	Planerische und sonstige Vorgaben .....	9
5.1	Ziele der Raumordnung .....	9
5.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück .....	12
5.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter .....	13
5.4	Ergebnisse der Fachgutachten .....	14
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung .....	15
7	Verbindliche Festsetzungen .....	18
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	22
7.4	Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen .....	23
7.5	Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	24
7.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	25
7.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	28
8	Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO .....	35
9	Städtebauliche Werte .....	38
10	Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen .....	38
10.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	38
10.2	Ver- und Entsorgung .....	38
10.3	Archäologische Hinweise .....	40
10.4	Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz .....	40
10.5	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund .....	41
10.6	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel .....	42
10.7	Erkundungspflicht .....	42
10.8	Hinweis zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser und zur Dachbegrünung .....	42
10.9	Hinweis zur Photovoltaikpflicht .....	42
11	Kosten .....	42
12	Bodenordnung .....	42

**Hinweis:**

**Ein Umweltbericht liegt zu diesem Verfahrensstand (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) noch nicht vor**

## 1 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

**Rechtsgrundlagen** für diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

**Technische Regelwerke**, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Verwaltung der Gemeinde Hilter a. T. W. während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Folgende **Fachgutachten und Untersuchungen** wurden für die Festsetzungen dieser Bauleitplanung herangezogen:

- Bauleitplanung „Rothenfelder Straße“ **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**; Verfasserin Dipl.-Ing & Dipl.-Biologin Karin Bohrer, Stand 23.02.2024,
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan an der „Rothenfelder Straße“ der Gemeinde Hilter; Verfasser Gesellschaft für Technische Akustik, Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, 07.02.2024.
- **Bodenuntersuchung**; Verfasser GPB-Arke, Dipl.-Ing. Thomas Arke, 19.04.2024

**Die Fachgutachten liegen dieser Planbegründung an.** Sie stellen umweltbezogene Informationen i. S. v. § 3 Abs. 2 Satz 2 dar, deren Ergebnisse und Erkenntnisse in die Bauleitplanung bzw. den Umweltbericht einfließen.

## 2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

**Anlass** für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht der Grundstückseigentümer, im Ortsteil Wellendorf nordwestlich des Kreisverkehrsplatzes auf bebauten Grundstücken Ordnungsmaßnahmen und Nutzungsänderungen durchzuführen sowie derzeit unbebaute Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen. Die betroffenen Grundstücksflächen befinden sich im Außenbereich, sodass Vorhaben derzeit den einschränkenden Vorschriften des § 35 BauGB unterliegen.

Gemeinden sollen gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen bzw. ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht somit ein **Planungserfordernis**, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebten Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Deshalb hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a. T. W. in seiner Sitzung am 06.06.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“ gefasst.

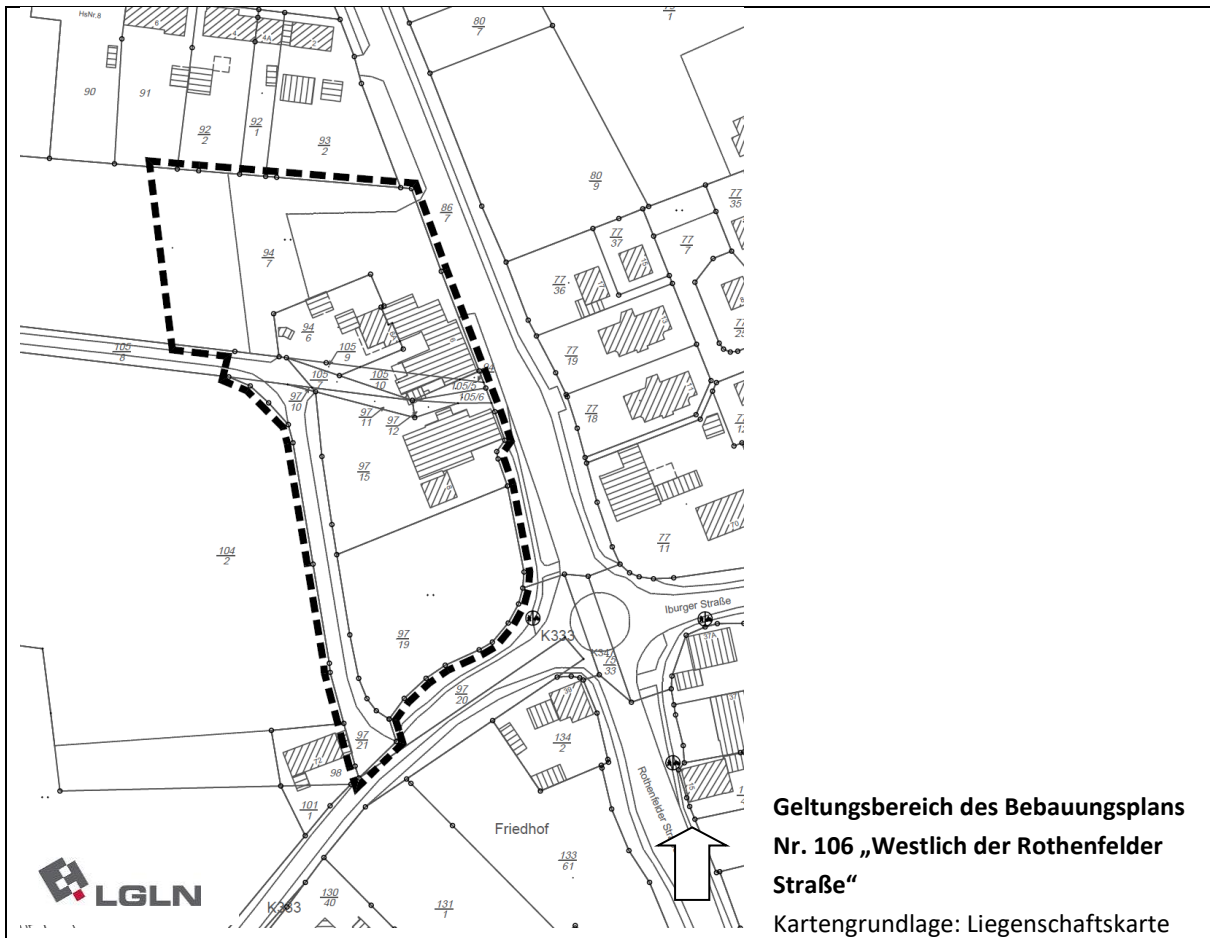
Der Bebauungsplan hat keinen direkten Vorhabenbezug und wird als sogenannte **Angebotsplanung** aufgestellt.

**Aufgabe des Bebauungsplans** ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftigen Generationen gegenüber in Einklang bringen.

Zur Verwirklichung städtebaulicher, baugestalterischer und ökologischer Absichten wird der Bebauungsplan mit **örtlichen Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und der Grundstücksfreiflächen** gem. § 84 Abs. 3 NBauO aufgestellt.

### 3 Geltungsbereich und Verfahren



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Wellendorf. Das Plangebiet grenzt an den Verkehrskreisel *Rothenfelder Straße* (K 347) / *Iburger Straße* (K 333) an. Es umfasst die bebauten Hausgrundstücke *Rothenfelder Straße* 6, 6a und 8 sowie davon südlich gelegene unbebaute Grundstücksflächen.

Die östliche Begrenzung des Plangebiets bildet die *Rothenfelder Straße* (K 347). Südlich grenzt das Plangebiet an die *Iburger Straße* (K 333). Im Westen wird ein Teilabschnitt der Gemeindestraße *Birkkamp* in das Plangebiet einbezogen. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Gaststätte *Teutorast 68*, deren Parkplatz bzw. die bestehende Parkplatzeingrünung den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 94/4, 94/6, 94/7 tlw., 97/10, 97/11, 97/12, 97/15, 97/19, 97/21, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8 tlw., 105/9 und 105/10 der Flur 7 in der Gemarkung Borgloh-Wellendorf.

**Allgemeines Planungsziel** ist es, durch die Festsetzung eines **Mischgebiets** gem. § 6 BauNVO für den gewerblichen Bebauungsbestand eine nachhaltige Entwicklungsperspektiven zu eröffnen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Errichtung von Wohnungen zu schaffen. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine **naturschutzrechtliche Kompensationsfläche** festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird im **Verfahren** nach § 2 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und 3 NBauO und Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Da der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter a. T. W. im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Flächen für die Landwirtschaft* darstellt, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die **63. Änderung des Flächennutzungsplans** durchgeführt.

## 4 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Die Gemeinde **Hilter a. T. W** besteht aus 9 Ortsteilen. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist seit vielen Jahren kontinuierlich ansteigend.

Jahr	Bevölkerungszahl
1990	8.908
2000	9.957
2010	10.228
2020	10.429
2022	10.511
<b>Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hilter a. T. W.</b> Quellen: Niedersächsisches Landesamt für Statistik und Gemeinde Hilter a. T. W.	

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt im Ortsteil **Wellendorf**, mit rund 1.530 Einwohner\*innen. Wellendorf verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung, mit Grundschule, Kindertagesstätte und Versorgungsangeboten. Der Ortsteil ist gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Bahn) angebunden.

Der Ort Hilter a. T. W. mit seinem grundzentralen Versorgungsangebot, ärztlicher Versorgung, Oberschule und kulturellen Einrichtungen ist von Wellendorf etwa 4 km entfernt. Die Entfernung zum Mittelzentrum Georgsmarienhütte beträgt rund 8,5 km.

Das **Plangebiet** selbst grenzt an den Verkehrskreisel *Rothenfelder Straße (K 347) / Iburger Straße (K 333)*. Es umfasst die bebauten Hausgrundstücke *Rothenfelder Straße 6, 6a und 8* sowie einen Teil der westlich daran angrenzenden Ackerfläche und eine südlich davon gelegene Grünlandfläche. Ein Teil der Gemeindestraße *Birkkamp* wird in das Plangebiet einbezogen, um die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu erfüllen.

Topographisch fällt das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Der Niveauunterschied beträgt ca. 2 Meter.

Im bebauten nördlichen Bereich des Plangebiets besteht der Gaststättenbetrieb *Teutorast 68* mit nördlich angrenzendem Besucherparkplatz und Betriebswohnung (*Rothenfelder Straße 6 und 6a*). Der Besucherparkplatz wird durch eine mit Gehölzen bestandene Aufwallung nach Norden und Westen hin umgrenzt und südlich durch die bestehenden Betriebsgebäude abgeschirmt. Im westlichen Teil des Grundstücks besteht ein kleiner, relativ strukturreicher Hausgarten.

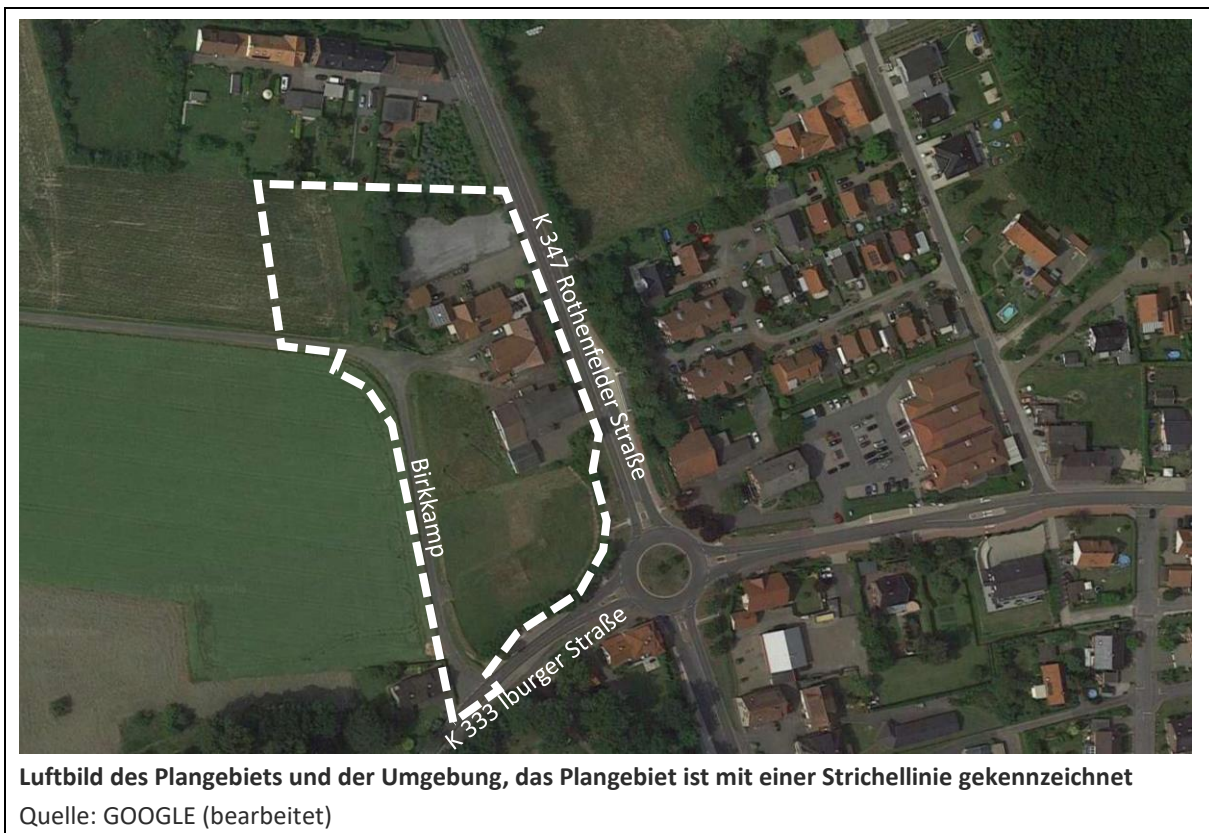


Den westlichen Teil des Plangebiets bildet eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Südlich schließt an den Gaststättenbetrieb ein Gebäudekomplex bestehend aus Gewerbehalle und Be-triebswohnhaus (*Rothenfelder Straße 8*) an. Die dortige Halle wird gegenwärtig in Teilbereichen zu Lagerzwecken genutzt. Der Eigentümer beabsichtigt, die in die Jahre gekommen Gebäude (*Rothenfelder Straße 8*) abzurechen und dort eine Neubebauung zu errichten. Der östlich gelegene Hausgarten stellt sich aktuell als Brachland dar.

Den südlichen Teil des Plangebiets bildet eine Grünlandfläche. Hierbei handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland (GI). Die Fläche wird in Weidewirtschaft genutzt.

Die westlich verlaufende Straße *Birkkamp* ist auf rund 5 m Breite bituminös befestigt. Der östliche Straßenseitenraum stellt sich als halbruderales Gras- und Staudenflur dar.



Das Plangebiet wird durch eine **Trinkwasserversorgungsleitung** (DN 100 PVC) der Gemeindewerke Hilter a. T. W. von Norden nach Süden durchquert. Der Versorgungsträger beabsichtigt, die Leitung im Zuge der Planumsetzung zu verlegen.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist im Bereich der *Rothenfelder Straße* an das zentrale **Schmutzwasserentsorgungsnetz** angeschlossen. Die Regenentwässerung erfolgt über den bestehenden Straßenseitengraben.

Durch die beiden *Kreisstraßen* wirken **verkehrsbedingte Geräusche** auf das Plangebiet ein, die schallgutachterlich ermittelt und bewertet wurden. Danach liegen die Geräuschpegel zur Tagzeit etwa zwischen 65 und 55 dB(A) und nachts etwa zwischen 60 dB(A) und 48 dB(A) bei freier Schallausbreitung. Der Straßenbaulastträger wird keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen zu Schutz der zukünftigen



Anwohner ergreifen, sodass im Bebauungsplan Regelungen zum Schallschutz getroffen werden müssen.

Die bestehende Bebauung ist durch verschiedene Zufahrten verkehrlich an die *Kreisstraße 347 (Rothenfelder Straße)* angebunden. Dennoch gilt entlang der *Kreisstraßen* ein **straßenrechtliches Anbauverbot** gem. § 24 Abs. 1 NStrG in einer Breite von 20 m, gemessen von bestehenden Fahrbahnrand. Mit dem zuständigen Landkreis wurde abgestimmt, dass im Zuge der Bauleitplanung über die Verlegung der Ortsdurchfahrt zu sprechen ist. Neben den bestehenden Zuwegungen über die *Rothenfelder Straße* werden keine neuen Zufahrten vorgesehen.

Außerhalb der Plangebiets bestehen entlang der beiden *Kreisstraßen* straßenbegleitend einige Gehölze (Büsche und Bäume) sowie ein prägender Großbaum. Schützenswerte Biotope oder gesetzlich geschütztes Grünland sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

Von den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können im Zuge der Bewirtschaftung Emissionen (Geräusche, Staub, Gerüche) ausgehen, die im Rahmen des ortsüblichen hinzunehmen sind.

## 5 Planerische und sonstige Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung sind im Wesentlichen im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) und in den Regionalplänen bzw. Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) enthalten.

Das **LROP des Landes Niedersachsen** basiert auf der Fassung aus dem Jahre 1994. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In dieser Neubekanntmachung der LROP-VO 2017 sind die Änderungen und Ergänzungen bis zum Jahre 2017 enthalten. Letztmalig wurde das LROP zum 17.09.2022 fortgeschrieben.

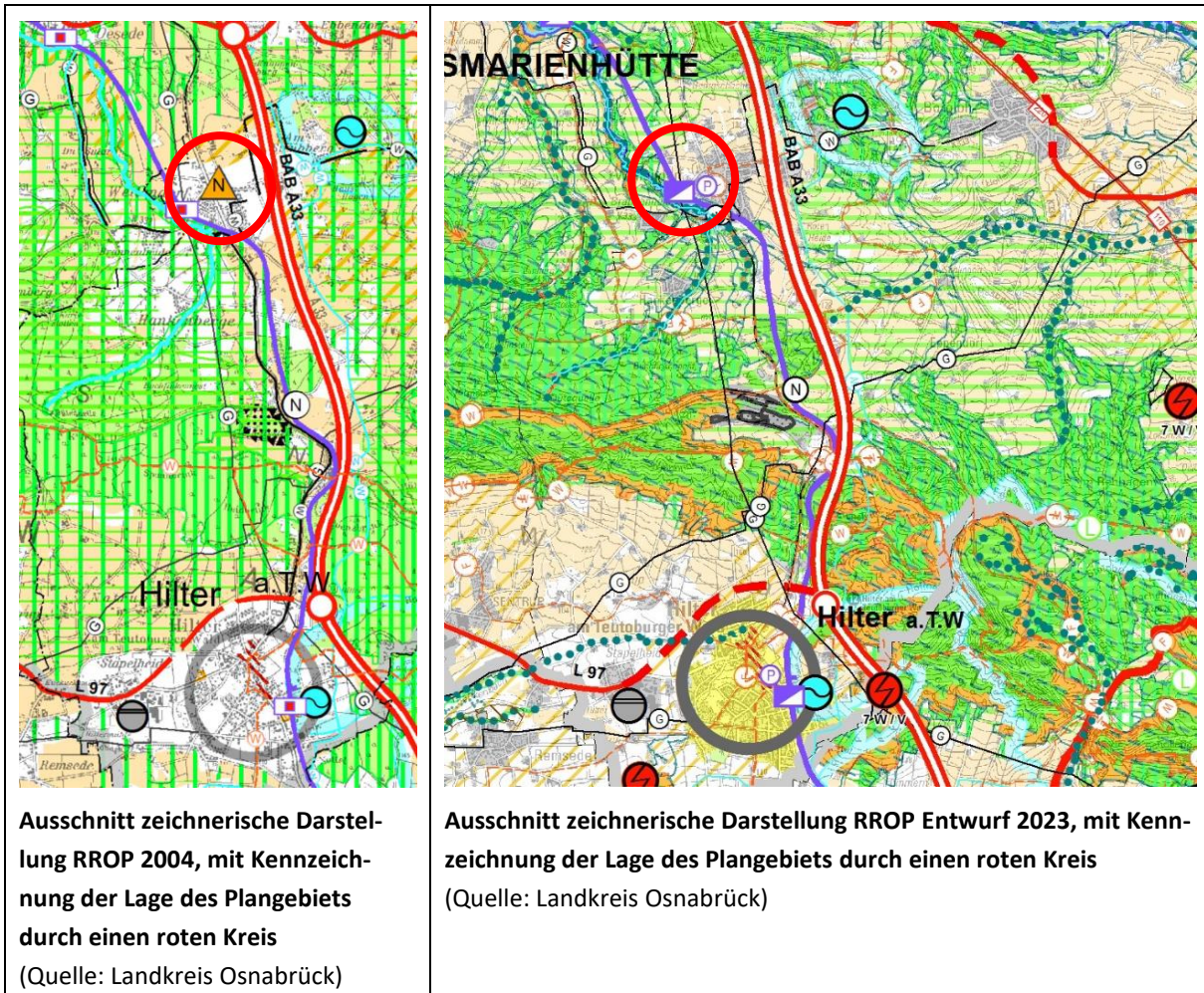
Das LROP 2017 ordnet die Gemeinde Hilter a. T. W dem *Ländlichen Raum* zu. Es beinhaltet die Bundesautobahn 33 (A 33) als *Vorranggebiet Autobahn* und die Eisenbahnstrecke Osnabrück-Bielefeld als *sonstige Eisenbahnstrecke*.<sup>1</sup>

Das **RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück** ist seit dem 09.04.2005 rechtskräftig, wurde mehrfach ergänzt bzw. fortgeschrieben und wird derzeit neu aufgestellt. *Regionale Raumordnungsprogramme (RROP) sind die größten Planungsverfahren für die Regionalentwicklung in Niedersachsen.*

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://sla.niedersachsen.de>

Verantwortlich dafür sind die Landkreise. Der erste Entwurf des RROP für den Landkreis Osnabrück hat bis zum 26. Juni 2023 öffentlich ausgelegen.<sup>2</sup>



Sowohl im RROP 2004 als auch im RROP Entwurf 2023 ist der Ort Hilter a. T. W. in der Gemeinde Hilter a. T. W. als *Grundzentrum* festgelegt. *In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.*

Nach dem RROP 2004 ist für eine nachhaltige Raumentwicklung die Konzentration von wirtschaftlichen Aktivitäten auf die zentralen Orte sinnvoll, damit eine disperse Siedlungsentwicklung verhindert und die Vorteile der ländlichen Räume, wie gute infrastrukturelle Erschließung, hohe Lebensqualität, bessere Umweltbedingungen, geringere Miet- und Grundstückskosten, keine Flächenengpässe erhalten bleiben.

Im RROP Entwurf 2023 wird zur Siedlungsentwicklung ausgeführt, dass diese auf die Mittel- und Grundzentren sowie auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden soll. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung soll eine flächensparende Siedlungsentwicklung vorangetrieben, die Tragfähigkeit von Infrastrukturen erhalten und Verkehre reduziert werden.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert das Ziel, im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter

<sup>2</sup> Quelle: <https://landkreis-osnabrueck.de>

3 ha pro Tag und danach weiter zu reduzieren.<sup>3</sup> Im RROP Entwurf 2023 für den Landkreis Osnabrück wird dieses Flächenziel im Sinne einer maximalen Neuversiegelung auf die Städte und Gemeinden im Landkreis „heruntergebrochen“. Für die Gemeinde Hilter a. T. W. beinhaltet der RROP Entwurf 2023 ein Flächenziel von maximal 1,8 ha/Jahr. Zwischenzeitlich ist bis zum 10.06.2024 die zweite Auslegung des RROP-Entwurfs erfolgt. Dabei ist das Flächenziel in einen Grundsatz der Raumordnung herabgestuft worden. Grundsätze der Raumordnung unterliegen der Abwägung.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Osnabrück-Bielefeld (*Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke*), mit der Bahnstation Wellendorf (*Vorranggebiet Bahnstation mit Fernverkehrsfunktionen*). Die etwa 800 m vom Plangebiet entfernte Bundesautobahn 33 (A 33) ist regionalplanerisch als *Vorranggebiet Autobahn* festgelegt.

Die bebauten Bereiche im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung sind im RROP 2004 und im Entwurf 2023 der bebauten Ortslage von Wellendorf zugeordnet. Der südliche Teil ist Bestandteil des westlich angrenzenden als *Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft*. Hierbei handelt es sich um einen regionalplanerischen Grundsatz, der der Abwägung unterliegt.

Durch diese Bauleitplanung werden Flächen in Anspruch genommen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind und die derzeit zum Teil landwirtschaftlich als Intensivgrünland und Ackerland genutzt werden. In diesem Zusammenhang ergibt sich das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland.

Die **Besiedlung des Außenbereichs und der Verlust landwirtschaftlicher Böden** ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Die Festlegungen und Grundsätze der Regionalplanung zielen darauf ab, der Zersiedelung der Landschaft Einhalt zu gebieten. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Diese Bauleitplanung betrifft zu etwa gleichen Flächenanteilen bebaute und unbebaute Grundstücksflächen, die teilweise bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgungsstruktur anbinden. Planungsziele sind, die bereits bebauten Bereiche einer nachhaltigen Nutzungsperspektive zuzuführen und durch die Bebauung der südlich daran anschließenden Flächen die Ortslage räumlich zu schließen und städtebaulich abzurunden. Es wird eine Nutzungsmischung, bestehend aus Gewerbe und Wohnen angestrebt, sodass an geeigneter Stelle die Wohnraumversorgung und das wohnungsnahes Arbeitsplatzangebot verbessert werden kann. In der Umgebung des Plangebiets sind die erforderlichen Grundversorgungsstrukturen gut erreichbar. Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

Zur Kompensation setzt der Bebauungsplan auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche eine Streuobstwiese fest.

Die Inanspruchnahme des Außenbereichs ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen dementsprechend vertretbar. Die Grünlandflächen grenzen unmittelbar an die bebaute Ortslage und werden durch die umgebenden Straßen räumlich begrenzt,

---

<sup>3</sup>sodass derzeit  
LROP 3.1.1

nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche zur Verfügung steht, die aufgrund der begrenzten Fläche nicht als Ackerland, sondern als Grünland und Weideland genutzt wird.

Die Flächen auf denen die Obstwiese angelegt werden soll, wird der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen. Sie kann weiterhin beweidet und das Obst verarbeitet bzw. verwertet werden. Die verbleibenden westlich angrenzenden Ackerflächen behalten einen guten Zuschnitt und eine ausreichende Größe zur Bewirtschaftung als Ackerland.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen den bestehenden Straßen und der bereits vorliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die ergänzende Neubebauung nicht zu erwarten. Stattdessen erfährt der bestehende Siedlungsbereich eine Abrundung.

Die vorhandenen technischen Infrastrukturen können genutzt werden.

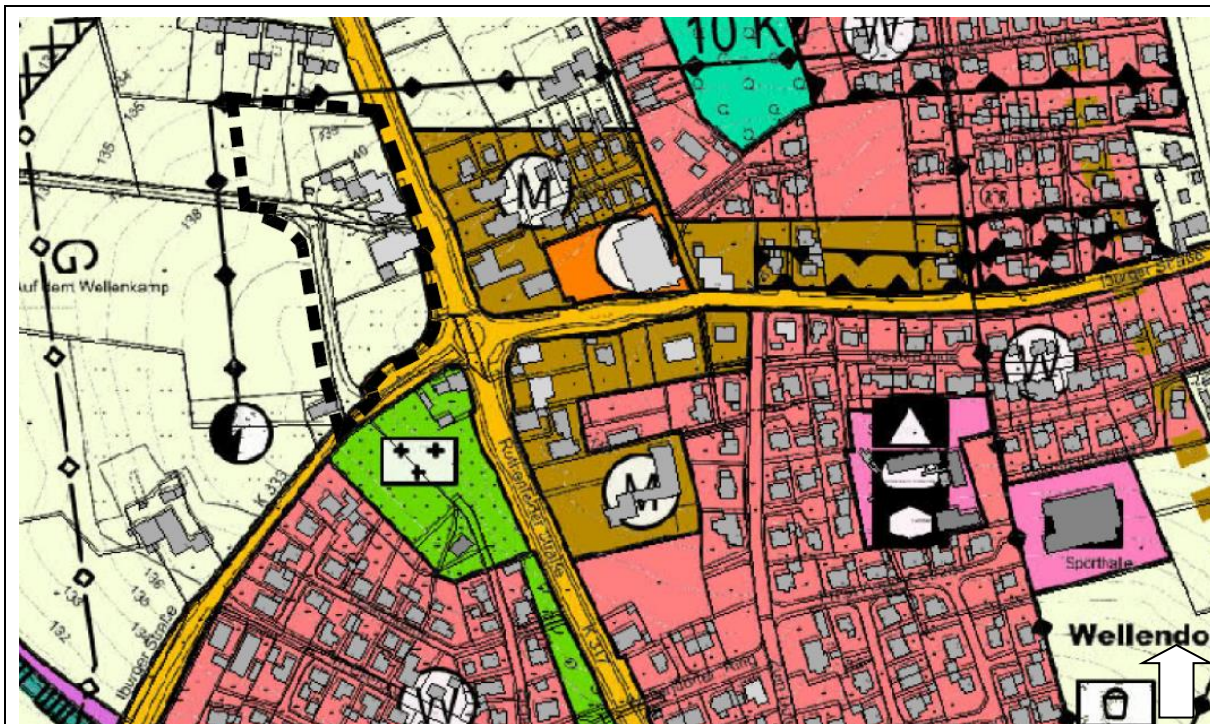
Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit **nicht in Konkurrenz** zu den Zielen der Raumordnung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den regionalplanerischen Grundsätzen nicht widerspricht und die regionalplanerischen Funktionszuweisungen nicht beeinträchtigt werden. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **5.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht** (liegt noch nicht vor) dargelegt.



### 5.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter a. T. W.



Bisherige Flächennutzungsplandarstellung (unmaßstäblich)

M. 1:5000 im Original

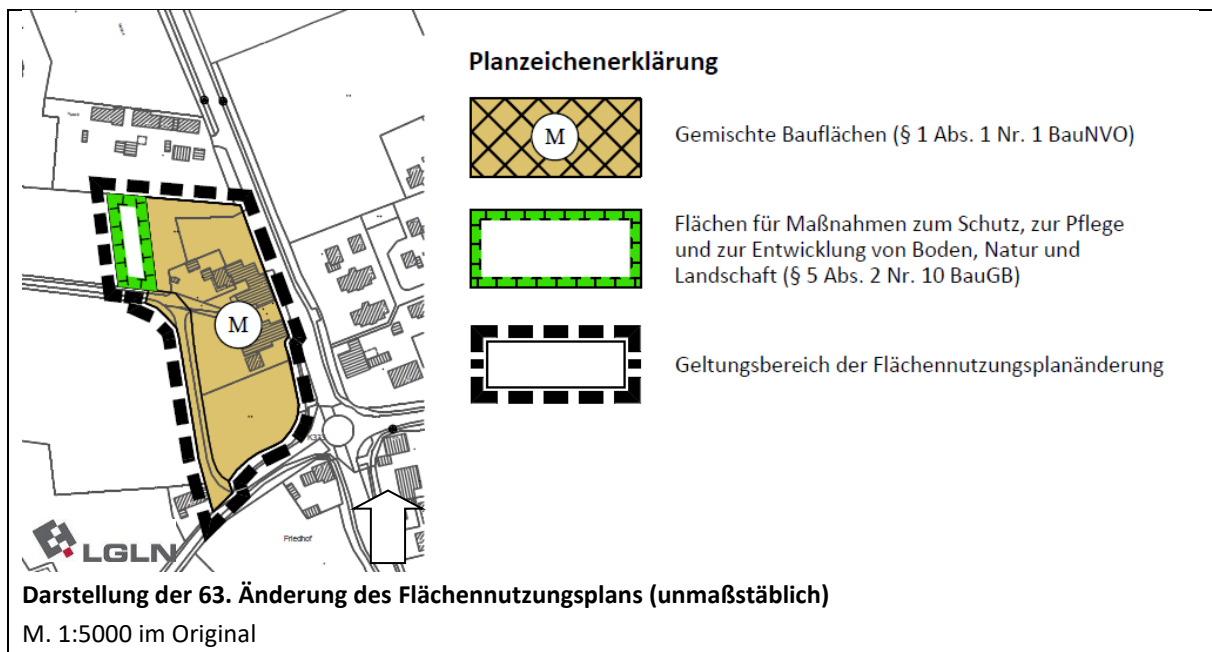
Quelle: Gemeinde Hilter a. T. W.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Hilter a. T. W. flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im **genehmigten FNP** sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt.

Östlich und südlich schließen die *Kreisstraßen Nr. 347* und *Nr. 333* an, die im FNP als *Flächen für den Verkehr* dargestellt sind. Den östlich der *K 347* folgenden Siedlungsbereich stellt der FNP als *gemischte Bauflächen* dar. Der südlich der *K 333* bestehende Friedhof ist im FNP als *Grünfläche* dargestellt, daran schließen bebauten Bereiche an, die der FNP als *Wohnbauflächen* ausweist.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen dieser **63. Flächennutzungsplanänderung** wird die Darstellung **Flächen für die Landwirtschaft** aufgehoben und nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, durch die Darstellung **gemischte Bauflächen** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ersetzt. Die Kompensationsmaßnahme wird als **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in den FNP aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich ein *Mischgebiet (MI)* gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO bzw. § 6 BauNVO festsetzen und die Kompensationsmaßnahme wird als **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird das Entwicklungsgebot erfüllt.



## 5.4 Ergebnisse der Fachgutachten

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ziel des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags war es festzustellen, ob mit der Realisierung der Planungen besonders und streng geschützte Arten betroffen sein könnten und ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) eintreten könnten. Hierzu wurde auf der Grundlage einer örtlichen Erfassung von Biotopstrukturen und potenzieller Habitats und der Ermittlung potenziell vorkommender, europarechtlich geschützter Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden im Gutachten **Vermeidungsmaßnahmen** vorgeschlagen. Sie sind Voraussetzung für die Beurteilung der Verbotstatbestände. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Beleuchtungskonzept) und der CEF-Maßnahmen (Spaltenquartiere für Fledermäuse bei Vorkommen in den Gebäuden *Rothenfelder Str. 6 oder 6a*) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst.

### Schalltechnische Untersuchung

Im Bauleitplanverfahren sind die möglichen Auswirkungen der Geräuschquellen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen. In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden deshalb die Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der *Kreisstraßen Nr. 347 und 333* rechnerisch ermittelt und anhand der einschlägigen Richtlinien schalltechnisch beurteilt. Andere Schallquellen, wie die A 33 und die Bahnstrecke Osnabrück-Bielefeld sind aufgrund der bestehenden Schallschutzeinrichtungen bzw. der Entfernung zu den Immissionsorten schalltechnisch nicht zu beurteilen.

Die Ermittlung der maßgeblichen Beurteilungspegel erfolgte auf Grundlage der DIN 18005, Abschnitt 7, d. h. in Verbindung mit den für jede Lärmart einschlägigen Vorschriften der RLS-19. Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage des Beiblatts 1 zur



DIN 18005, das für Mischgebiete (MD) die Orientierungswerte für den Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht enthält.

Durch den Verkehr auf den beiden Straßen werden im Plangebiet Geräuschimmissionen hervorgerufen, die über den vorgenannten Orientierungswerten liegen.

Wegen der Lage des Plangebiets kommt die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Wand entlang der Straßen nicht in Frage, da eine entsprechende aktive Lärmschutzeinrichtung mindestens die Höhe des zu schützenden obersten Geschosses besitzen müsste.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der K 347 und der K 333 sind deshalb bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Hierzu beinhaltet das Gutachten Vorschläge, die der Bebauungsplan als Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) übernimmt. Damit werden im Plangebiet die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

### **Bodengutachten**

Es wurden Bodenproben durch zwei Rammkernsondierungen gewonnen und ausgewertet. Danach liegt die **Versickerungsfähigkeit** bzw. Durchlässigkeit der Lößdecke unterhalb der in der DWA A 138 geforderten Mindestdurchlässigkeit für eine reine Muldenversickerung von  $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$  m/s. Auch der für Mulden-Rigolen-Systeme noch mögliche Einsatzbereich in feinsandig-schluffigen Böden mit  $k_f$ -Werten bis  $5 \cdot 10^{-7}$  m/s wird nicht eingehalten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebiets ist nicht praktikabel. Die Niederschlagsentwässerung sollte deshalb, ggf. nach Zwischenspeicherung, über den Straßenseitengraben erfolgen.

Das Bodengutachten beinhaltet außerdem Hinweise zu **Gründungsmöglichkeiten**. Es liegt dieser Planbegründung als umweltbezogene Information an.

## **6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende **städtebauliche Konzept** sieht eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben vor. Im nördlichen Teil des Plangebiets soll auch zukünftig Gewerbe angesiedelt sein. Der bestehende Gaststättenbetrieb mit den dazugehörigen Stellplätzen stellt eine entsprechende Nutzungsstruktur dar, dessen Grundstücksfläche etwa 40% der Fläche des künftigen Baugebiets umfasst.

Die nach Norden und Westen hin bestehende Rahmeneingrünung des Parkplatzes soll erhalten bleiben.

Gemeinde Hilter a. T. W.  
Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“  
Begründung



Städtebauliches Konzept „Westlich der Rothenfelder Straße“  
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 03-2024

Für das an den Gaststättenbetrieb anschließende, derzeit offenbar ungenutzte Gewerbegebäude mit angrenzendem Wohnhaus, bestehen verschiedene Nutzungsoptionen. Grundsätzlich kann sich dort eine neue gewerbliche Nutzung etablieren. Vorstellbar sind aber auch Ordnungsmaßnahmen, wie der Abbruch des Gebäudekomplexes und die Errichtung eines Neubaus als Wohnhaus oder mit gemischter Nutzungsstruktur.

Die derzeit unbebauten Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes sollen einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“ sind darüber hinaus insbesondere folgende **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Entwicklung eines Siedlungsbereichs der eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen aufweist, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprechend eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO,
- Stärkung der Gemeinde Hilter a. T. W. als attraktiven Wohn- und Gewerbestandort,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Schaffung eines Wohnungsangebots, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, als Maßnahme zur Abmilderung der Wohnungsnot,
- Entgegenwirken einseitig überalterter und sozial unausgewogener Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Nutzungen der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Beachtung der Anforderungen an die gestalterische Harmonie und die Ortsbildpflege,
- Berücksichtigung der maßgeblichen Kriterien einer regionaltypischen Bauweise,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen.

Die Planung beinhaltet außerdem folgende **umweltbezogene Zielsetzungen**:

- Besiedlung städtebaulich geeigneter siedlungsnaher Flächen, anstelle der vollständigen Inanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen,
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung des durch die bestehenden Straßen vorliegenden Erschließungsvorteils,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers,

- Förderung des Struktureichtums der Frei- und Gartenflächen,
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet.

## 7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kapitel 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen und Fachgutachten.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Regelungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiete

*Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan im Mischgebiete (Mi) gem. § 6 BauNVO fest.*

Allgemein zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im hier festgesetzten *MI-Gebiet* die folgenden Nutzungen:

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich des Ortsteils Wellendorf setzt der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *Mischgebiet (MI)* fest. *Mischgebiete* dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese beiden Hauptnutzungen müssen annähernd zu gleichen Teilen vertreten sein.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Für den überplanten Bereich wird eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht, da die Ansiedlung weiterer Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan gliedert das *MI-Gebiet* in die ***MI-Gebiete 1 und 2***. Diese Gliederung erfolgt zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

### Ausschluss von Nutzungen

*Innerhalb des Mischgebiets sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO unzulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.*

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Baugebieten grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Dabei bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *Mischgebiets* gewahrt.

Im Plangebiet wird die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt. In diesem Zusammenhang erfolgt der Ausschluss von *Betrieben des Beherbergungsgewerbes*. Das mit Beherbergungsbetrieben, wie beispielsweise Boardinghäusern etc., verbundene Wohnen auf Zeit durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, kann grundsätzlich zu Störungen der im Plangebiet angestrebten dauerhaften Wohnfunktion führen. Darüber hinaus würde Raum zur Ansiedlung mischgebietstypischer kleingewerblicher Betrieb verloren gehen. Der Ausschluss erfolgt somit auch vor dem Hintergrund des Milieuschutzes.

*Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden im Plangebiet ebenfalls nicht zugelassen. Die eventuelle Errichtung von üblicherweise flächenintensiven *Gartenbaubetrieben* und *Tankstellen* steht der planerischen Zielsetzung einer innerörtlichen Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung entgegen. Es sei darauf hingewiesen, dass Ladesäulen für Elektroautos nicht als Tankstelle i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO anzusehen sind. Elektro-Ladesäulen sind im Plangebiet erwünscht und zulässig.

Als *Vergnügungsstätten* versteht der Gesetzgeber *Gewerbebetriebe besonderer Art* wie Spielhallen, Amüsierbetriebe (auch bordellartige) und Diskotheken. In *MI-Gebieten*, die überwiegend gewerblich geprägt sind, lässt § 6 BauNVO *Vergnügungsstätten* allgemein zu, in den durch Wohnnutzung geprägten *MI-Gebieten* als Ausnahme. *Vergnügungsstätten* sollen nicht generell aus dem Gemeindegebiet von Hilter verbannt werden, da auch sie zur Attraktivität und Angebotsvielfalt beitragen können. Es ist jedoch städtebaulich erforderlich, diese Nutzungen dort auszuschließen, wo Störungen, Nutzungskonflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds zu erwarten sind. Der Ausschluss von *Vergnügungsstätten* im Plangebiet erfolgt insbesondere aus Vorsorgegründen und zum Milieuschutz. Im Falle der Ansiedlung von *Vergnügungsstätten*, wie Spielhallen etc., könnten bestehende bzw. anderweitige Nutzungen mit der Folge einer nachhaltigen Milieuschädigung verdrängt werden. Die Ansiedlung von *Vergnügungsstätten* könnte einen Trading-Down-Effekt auslösen, mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität des Plangebiets und damit insbesondere auf die Bedeutung und Funktionen der ansässigen Nutzungen. Um die Gebietsqualität zu wahren, werden *Vergnügungsstätten* im *Mischgebiet* ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss ist zudem erforderlich, um das Erreichen der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Planungsziele nicht zu gefährden.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht notwendig. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Geschossflächenzahl (GFZ)*, die *Anzahl der Vollgeschosse* als Höchstmaß und die maximale Firsthöhe bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

*Der Bebauungsplan setzt gem. § 19 BauNVO im MI1 und MI2 die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 fest.*

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und regelt somit das zulässige Maß der Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken. Im MI1 und MI2 wird die *Grundflächenzahl (GRZ) 0,5* festgesetzt. Die *GRZ 0,5* gewährleistet eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, da 50% der Grundstücksfläche durch die Hauptgebäude versiegelt werden dürfen. Dies ist insbesondere eine Anforderung des im nördlichen Teil des *Mischgebiets* vorliegenden Gewerbes. Die *GRZ 0,5* gewährleistet zudem geeignete Voraussetzungen zur Nachverdichtung und für die geplanten Ordnungsmaßnahmen sowie den im südöstlichen Bereich des Plangebiets angestrebten Geschosswohnungsbau.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (früher Obergrenze) und sind somit als Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Minderung der Flächenversiegelung zu werten.

### **Begrenzung der Bodenversiegelung**

*Die zulässige Grundflächenzahl darf in den Mischgebieten durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in folgendem Umfang überschritten werden:*

- *Im Mischgebiet 1 (MI1) um maximal 40%,*
- *Im Mischgebiet 2 (MI2) um maximal 30%.*

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von bis zu 50% wird eingeschränkt. Diese Regelungen tragen zur Minderung der tatsächlichen Flächenversiegelung im Plangebiet bei. Zudem kann einer Überformung des Siedlungsbildes durch extrem lange oder breite gepflasterte Zufahrten mit vermeintlich repräsentativem Charakter entgegengewirkt werden. Diese Reduzierung der möglichen



Flächenversiegelung mindert auch den Eingriff in das Schutzgut Boden. Es wird somit gewährleistet, dass innerhalb des neuen Siedlungsbereichs ein relativ großer Freiflächen- bzw. Gartenanteil verbleibt.

### **Zahl der Vollgeschosse**

*Innerhalb des MI1-Gebiets ist maximal ein Vollgeschoss und im MI2-Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.*

Der Gebäudebestand weist ein Vollgeschoss auf. Um der Überformung des Siedlungsbereichs durch allzu hohe und massive Bebauung entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan in weiten Teilen des Plangebiets maximal ein Vollgeschoss fest.

Im MI2 soll als städtebaulicher Akzent ein höherer Gebäudekörper entstehen. Dort soll auch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Deshalb wird dort eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Zur Wahrung des Siedlungsbilds wird dort die mögliche Höhenentwicklung eingeschränkt.

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

Gemäß § 2 Abs. 6 NBauO ist ein Kellergeschoss kein Vollgeschoss, wenn dessen Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, auch wenn die lichte Höhe von 2,20 m überschritten wird.

### **Höhen der baulichen Anlagen**

- (1) *Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet 2 (MI2) ist als maximale Firsthöhe (FH) in Meter über dem Bezugspunkt 143 m. ü. NHN festgesetzt.*
- (2) *Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Übertragt der höchste Punkt der Attika die Dachhaut, so ist der höchste Punkt der Attika maßgeblich.*
- (3) *Die maximale Firsthöhe darf durch technische Einrichtungen, wie Photovoltaikanlagen, Entlüftungen, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen u. ä., um bis zu 1 Meter überschritten werden.*

Für das MI2, in dem eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig ist, setzt der Bebauungsplan eine maximale **Firsthöhe** von 10 m fest. Als **Firsthöhe** gilt der höchste Punkt der Dachfläche bzw. der höchste Punkt der Attika. Zur exakten Bestimmung der jeweiligen **Firsthöhe** ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ein **Bezugspunkt** in die Planzeichnung eingetragen worden. Da das Gelände im Bereich der MI2 annähernd eben ist, reicht ein Höhenbezugspunkt im Plangebiet aus. Die festgesetzte Bezugshöhe von 143 m ü. NHN orientiert sich an der Höhenlage der angrenzenden Straßen. Zu Vergleich: Das Höhenniveau der Kanaldeckel auf Höhe des Gebäudes *Rothenfelder Straße 8* liegt bei 142,8 m ü. NHN.

Die Angabe des maßgeblichen Höhenpunkts in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) ist im Sinne der Rechtsprechung eindeutig bestimmt (vgl. u. a. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.08.2006, - 4 B 4382/06-).

## Geschossflächenzahl

*Der Bebauungsplan setzt für das MI2-Gebiet gem. § 20 BauNVO die Geschossflächenzahl (GRZ) 0,8 fest.*

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Um angesichts der zulässigen Zweigeschossigkeit im *MI2-Gebiet* der Gefahr einer Überformung des Gebiets bzw. des Siedlungsbilds durch eine allzu große Massivität und Dominanz der neuen Bebauung entgegen zu wirken, wird die zulässige Geschossfläche auf die *GFZ 0,8* begrenzt. Das *MI2* hat eine Fläche von rund 1.600 m<sup>2</sup>, sodass bezogen auf diese Grundstücksfläche die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und insgesamt 1.280 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu errichten. Diese Ausnutzungsmöglichkeit ist angesichts der Umgebungsbebauung angemessen. Sie stellt darüber hinaus eine Maßnahme zur Förderung des Wohnungsbaus dar.

## 7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweise

*Im MI1-Gebiet und im MI2-Gebiet gilt die offene Bauweise.*

Da in der *offenen Bauweise* Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, deren Gebäudelänge höchstens 50 m betragen darf (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO), bildet diese Festsetzung die geeigneten Voraussetzungen für die in Teilen des *MI1-Gebiets* angestrebte städtebauliche Erneuerung sowie für die im *MI2-Gebiet* vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung.

### Überbaubare Grundstücksfläche

*Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch *Baugrenzen* umgrenzt. Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Der Baugrenzenverlauf orientiert sich an den Grundstücksgrenzen und den bestehenden Straßenverläufen.

Darüber hinaus sind die Abstandsvorschriften des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO von mindestens 0,5 H einzuhalten. Die Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken sowie der Neubebauung untereinander gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder unangemessenen gegenseitigen Beschattung ausgeschlossen.

Das Plangebiet grenzt an im Süden an die *K 347 und die K 333*. Im Bereich der sogenannten „**Freien Strecke**“ der *K 347 und K 333*, die auf Höhe des Plangebiets derzeit vorliegt, dürfen nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) Hochbauten jeder Art erst in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet werden. Gemäß § 24 Abs 6 NStrG gelten diese Vorschriften nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs entspricht,

der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zu Stande gekommen ist. Zu den Parzellen der *Kreisstraßen* hält die festgesetzte Baugrenze einen Abstand von 7 m ein. Dies entspricht im bereits bebauten Bereich einem Abstand von ca. 12,5 m zur Fahrbahnkante der *K 347*. Dieser Abstand muss im Falle einer Neubebauung eingehalten werden. Für den Gebäudebestand, der näher an die Fahrbahnkante heranreicht, gilt der Bestandschutz. Im derzeit unbebauten *MI2-Gebiet* liegt der durch die Baugrenzen vorgegebene Mindestabstand zur Fahrbahnkante *der K 347* zwischen 14 m und 18 m. Zur Fahrbahnkante der *K 333* hält die Baugrenze einen Abstand von ca. 14 m ein. Da die Kreisstraßen in Höhe des Plangebiets mit dem Verkehrskreisel und Fuß-Rad-Wegen einen zukunftsfähigen Ausbaustandard aufweisen, sind diese Abstände ausreichend und die Abweichung unter Würdigung der verkehrlichen Belange möglich. In diesem Zusammenhang strebt die Gemeinde Hilter das Verschieben der Ortsdurchfahrtsgrenze an.

### **Flächen für Stellplätze und Ausschluss von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich der **Besucherparkplatz des Gaststättenbetriebs**, der über zwei Ein- und Ausfahrten an die *K 347* angebunden ist. Der Parkplatz ist nach Norden und Westen mit einer Aufwallung umgeben und gut eingegrünt. Dieser Parkplatz ist für die Nutzungen im *MI1-Gebiet* von wesentlicher Bedeutung und wird deshalb *mit dem Planzeichen Flächen für Stellplätze umgrenzt* und somit durch den Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO auch außerhalb der *mit dem Planzeichen Flächen für Stellplätze umgrenzten Flächen* zugelassen werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

*Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Baugrenze) unzulässig.*

Aus Gründen der Ortsbildpflege sollen die Vorgartenbereiche von Hochbauten weitestgehend freigehalten werden. Es wird eine Gestaltung dieser Bereiche, die maßgeblich auf den öffentlichen Raum einwirken, als Grünflächen angestrebt, entsprechend den Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Nicht überdachte Stellplätze, beispielsweise für Besucher, sind in den Vorgartenzonen zulässig.

### **7.4 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch die bestehenden Straße *Rothenfelder Straße (K 347)* und die Gemeindestraße *Birkkamp*.

Diese Verkehrswege können durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen entsprechen dem § 2 DVNBauO. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich.

## Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein und Ausfahrt

Um ein geordnetes und sicheres Zufahren und Ausfahren auf die K 347 zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest. Hierbei handelt es sich einerseits um bereits seit langem bestehende Grundstückszufahrten, die der Bebauungsplan im Bestand absichert. Zusätzliche Anbindungen an die K 347 oder die K 333 sind nicht vorgesehen.

### 7.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken anzulegen. Festgesetzt ist ein Rückhaltevolumen in der Größe von 20 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek\*ha.*

*Bestehende Entwässerungsgenehmigungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.*

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Da sich das Gebiet nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich eines Risikogebietes (HQextrem) befindet, sind die Belange des Hochwasserschutzes nicht in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Für das auf den privaten Grundstücken **anfallende Oberflächenwasser** sind nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Eine Versickerung der Niederschläge vor Ort ist dabei vorzuziehen, jedoch aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens nicht praktikabel.

Die Grundstücke im Plangebiet können grundsätzlich über den bestehenden Straßenseitengraben entwässert werden. Um ein zeitverzögertes Ableiten des anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan private Rückhaltemaßnahmen fest, die dem vorzuschalten sind.

Die Verpflichtung der Rückhaltung gilt nicht für bereits bestehende Entwässerungsgenehmigungen des Bebauungsbestands.

Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz werden folgende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken empfohlen:

- Die Oberflächenbefestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauszuwegungen, die Stellplätze selbst und Terrassen mit versickerungsfähigem Pflaster und/oder Pflaster mit hohem Fugenanteil auszuführen,
- im Rahmen der Bebauung die Errichtung von Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken vorzusehen,
- Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

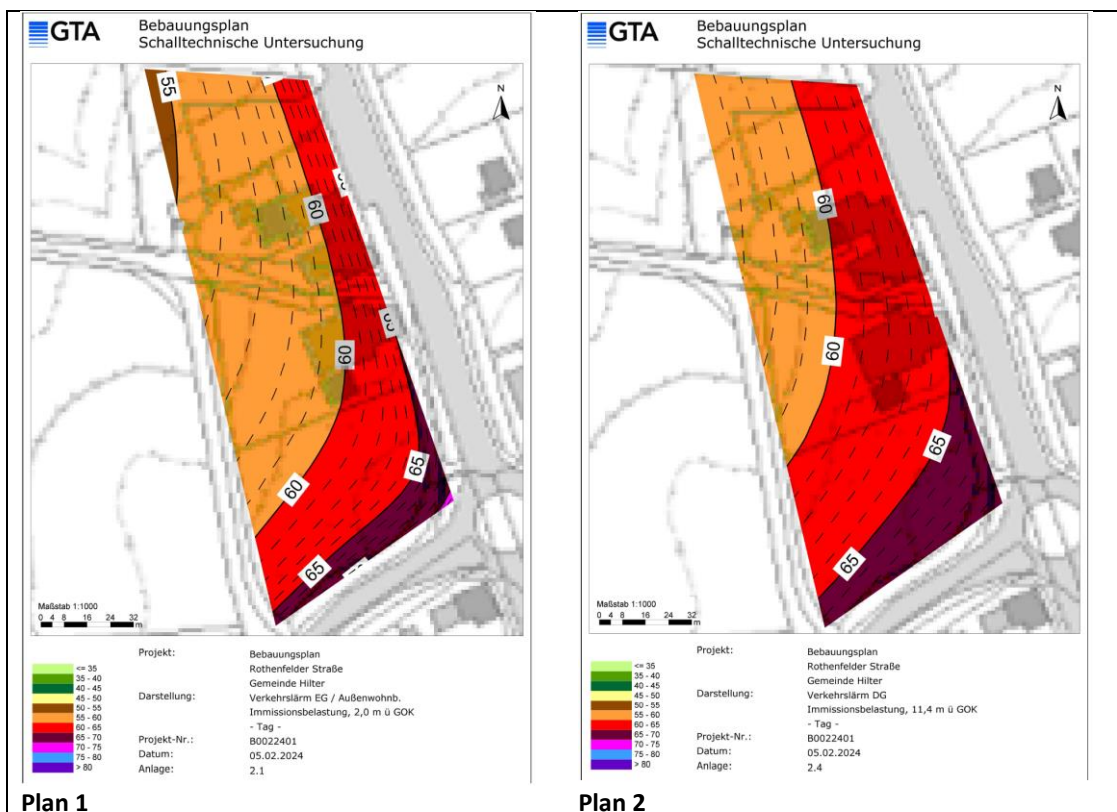
Für einen gezielteren Rückhalt von Regenwasser auf den Grundstücken eignet sich das Anlegen von Mulden. In der Bodenvertiefung wird das abfließende Niederschlagswasser vorübergehend

gespeichert und anschließend in den Untergrund versickert. Diese Mulden können in Trockenperioden zusätzlich als Spielfläche genutzt oder gestalterisch in die Umgebung eingepasst werden. Auch das Anlegen der Mulde als Feuchtbiotop ist eine Option.

Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte in Zisternen gesammelt und beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden.

## 7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- (1) *Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der K 347 und der K 333 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind im gekennzeichneten Bereich (rot und lila Plan 1) bei eingeschossiger, im Plan 2 bei mehrgeschossiger Bebauung) auf der der nächstgelegenen Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.*



- (2) *Darüber hinaus sind die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 zu erfüllen.*
- (3) *Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.*

- (4) *Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.*

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der K 347 und der K 333 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen, da aktive Schallschutzeinrichtungen, wie ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand parallel zu den Emissionsquellen aufgrund der erforderlichen Höhe sowie der bestehenden und notwendigen Grundstückszufahrten nicht in Frage kommen. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan deshalb Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Hierbei handelt es sich um die passiven Schallschutzmaßnahmen

- Anordnung der Außenwohnbereiche im Nahbereich zu den beiden Kreisstraßen,
- Schutz von Aufenthaltsräumen – baulicher Schallschutz,
- Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen bei allen zum Schlafen genutzten Räumen.

### **Schutzbedürftige Außenwohnbereiche**

Der Schutz beliebig angeordneter Außenwohnbereiche wäre nur bei flächendeckender Unterschreitung des Orientierungswerts am Tage gegeben. Im Bereich des Mischgebiets liegen die Beurteilungspegel im 2 m Höhe bei bis zu 66 dB(A) am Tage. Ordnet man Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Seite von Gebäuden an, so kann unter Nutzung der Eigenabschirmung und den Abmessungen des Baukörpers davon ausgegangen werden, dass bei derart angeordneten Außenwohnbereichen der Orientierungswert für Mischgebiete eingehalten werden kann.

### **Schutz von Aufenthaltsräumen - baulicher Schallschutz**

Zunächst sollte bei den Baumaßnahmen auf die sogenannte **architektonische Selbsthilfe** abgestellt werden, in dem zum Schutz von Aufenthaltsräumen deren Anordnung (insbesondere der Fenster) an der lärmabgewandten Gebäudeseite erfolgt. Bei offener Bauweise ergibt sich in diesem Fall ein um 5 dB geringerer Geräuschpegel.

Die erforderliche **Schalldämmung der Umfassungsbauteile** (z. B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden. Die DIN 4109 enthält Angaben zu Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Außenbauteilen. **Die Anforderungen an die**



**Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bestimmt:**

Dabei ist

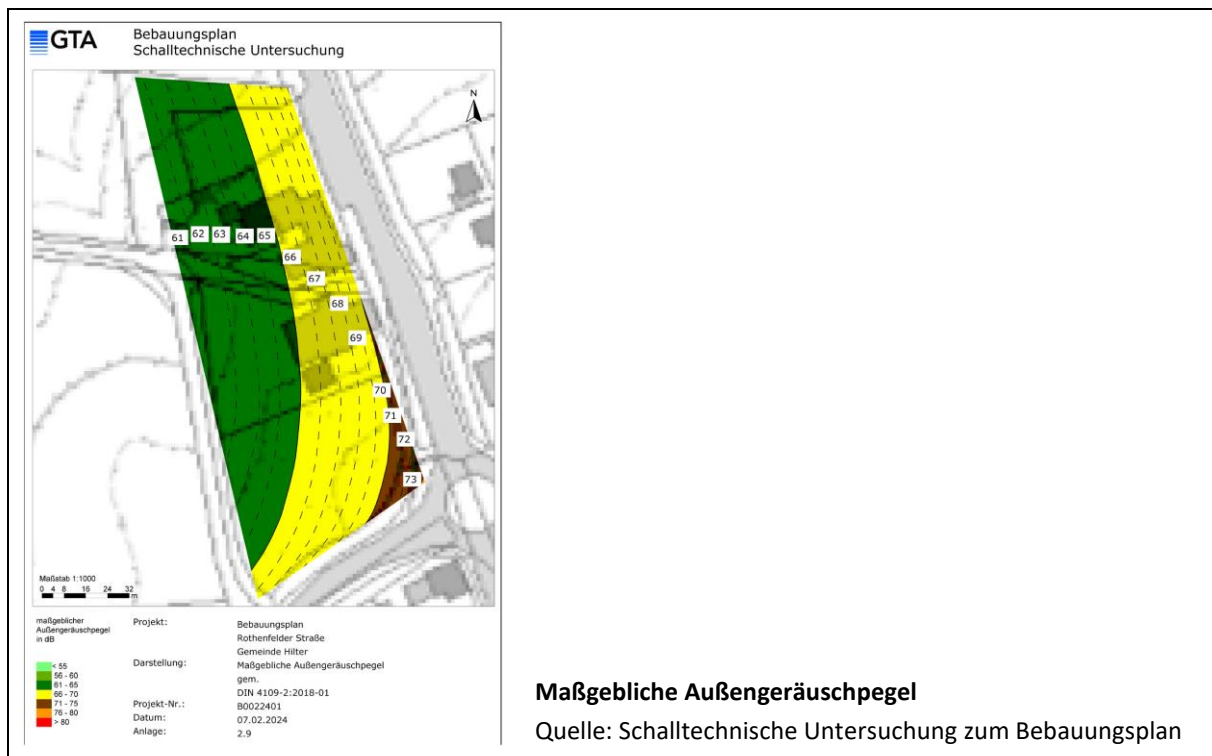
**KRaumart** = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

**KRaumart** = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

**KRaumart** = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

**$L_a$**  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

In der Planzeichnung sind die maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 bei freier Schallausbreitung angegeben. Zusätzlich sind diese zur Information nachfolgend farblich noch als Lärmpegelbereich klassifiziert.



Diese maßgeblichen Außengeräuschpegel sind geschossunabhängig als jeweils höchste sich erreichende schalltechnische Anforderung ermittelt.

Abweichungen von Festsetzungen zum erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt wird, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmungen, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betreffenden Fassadenabschnitt des Gebäudes erreicht wird. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

## **Raumbelüftung**

Bei Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte von Gebieten, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, wird in der DIN 18005 offenbar davon ausgegangen, dass auch bei geöffneten Fenstern im Inneren von Gebäuden ein ausreichender Schallschutz besteht. In Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Soll im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Innern von Gebäuden abgestellt. Dieser ist ggf. schon bei geschlossenen Fenstern, ohne die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile gegeben. Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung über die Fenster dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Diese Art der Lüftung ist ebenso aus energetischen wie raumhygienischen Gründen ratsam. Von einer übermäßigen Geräuschbelastung bzw. Störung der Bewohner während der Lüftungsphasen wäre selbst bei Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte nicht auszugehen, da eine ausreichende Ruhe (z. B. bei Telefonaten oder Gesprächen) durch Schließen der Fenster jederzeit wieder hergestellt werden kann. Nachts liegen in Schlaf- und Kinderzimmern andere Verhältnisse vor. Dort muss die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung (z. B. Schlafen bei gekipptem Fenster) gegeben sein. Um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenem Fenster sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, werden als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen. Unabhängig vom maßgeblichen Orientierungswert sollte somit bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts die Belüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.

## **7.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Private Grünfläche, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im nördlichen Teil befindet sich die Gaststätte *Teutorast 68*, deren Parkplatz ist nach Norden und Westen von einem begrünten Wall umgeben, der das Plangebiet bereits gut eingrünt. Darüber hinaus hat der Wall auch eine geräuschkindernde Wirkung für nördlich und westlich gelegene Wohnnutzungen. Im südlichen Teil stellt sich dieser Bereich als strukturreicher Hausgarten dar. Der Bebauungsplan umgrenzt diese Bereiche als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und sichert diese damit im Bestand ab.



Begrünter Wall am nördlichen und westlichen Rand des MI1

Foto: Karin Bohrer

### **Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- (1) *Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste 1 anzulegen.*
- (2) *Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen, Gehölzqualität bei Bäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang; bei Sträuchern: mind. 60 cm bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt.*
- (3) *Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus zertifizierter Herkunft zu verwenden.*
- (4) *Die Pflanzmaßnahme darf für Grundstückszufahren entlang der Straße Birkkamp auf einer Länge von insgesamt maximal 15 m unterbrochen werden.*
- (5) *Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*
- (6) *Die Pflanzmaßnahme im Bereich des MI1 ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen im MI1 folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter bei Gehölzen) durchzuführen. Die Pflanzmaßnahme im Bereich des MI2 ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen im MI2 folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter bei Gehölzen) durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.*

Zur Einbindung der möglichen Neubebauung in das Landschaftsbild und zur inneren Durchgrünung des Siedlungsraums setzt der Bebauungsplan *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest. Dort ist auf 5 m Breite die Anlage einer **Feldgehölzhecke** aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt, die auch der Kompensation dient. Darüber hinaus bietet die Hecke Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und die Avifauna. Die Baugrenze hält zum Pflanzgebot einen Abstand von 2 m ein, so dass hier ausreichend Raum zur Ausbildung einer zweireihigen Hecke besteht.

Um Die Erschließung des Baugebiets von der Straße *Birkkamp* weiterhin zu ermöglichen, sind im begrenzten Umfang Zufahrten zulässig.

Der Zeitpunkt der Heckenpflanzung wird an den Zeitpunkt der Baumaßnahmen im MI1 und MI2 gekoppelt.

Eine Mindestqualität und der Pflanzabstand gewährleisten eine wirkungsvolle, dauerhafte und frühzeitig wirksame Anpflanzung.

### **Anpflanzen von Bäumen und Ersatzpflanzungen**

- (1) *Im MI2 ist zusätzlich je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter, mittelgroßer oder großer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm der Gehölzlisten 1 oder 2 anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.*
- (2) *Bei der Beseitigung von Laubbäumen im Plangebiet ist je beseitigtem Baum die Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen, mittelgroßen oder großen Laubbaums der Gehölzliste 1 vorzunehmen.*
- (3) *Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. nach der Beseitigung oder dem Abgang des Baumes vorzunehmen.*
- (4) *Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Bäume der nachfolgenden Gehölzlisten folgender Qualität zu verwenden: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang.*

Im Siedlungsbereich besitzen Bäume vielfältige und wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Bäume bieten der Fauna Nahrung und Lebensraum und spenden Schatten. Darüber hinaus tragen Laubbäume als durchgrünendes Element zu einem ansprechenden Siedlungsbild bei und fördern die Aufenthaltsqualität im besiedelten Raum. Deshalb sollen Laubbäume oder Obstbäume auf den privaten Grundstücksflächen gepflanzt werden.

Im *MI2-Gebiet* sind Neuanpflanzungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt. Im *MI1-Gebiet* bestehen bereits einige Bäume. Deshalb sind dort keine zusätzlichen Anpflanzungen verpflichtend festgesetzt.

Sofern Baumbestand beseitigt wird, beispielsweise um Baumaßnahmen durchzuführen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bäume, die durch das Umpflanzen erhalten bleiben können, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Damit die Ersatzpflanzungen zeitnah erfolgen, wird die Pflanzmaßnahme an die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. nach der Beseitigung oder dem Abgang des Baumes gekoppelt. Die Fertigstellung des Gebäudes ist auch maßgeblich, wenn Baumbestand im Zusammenhang mit der Baumaßnahme weichen muss. In den übrigen Fällen ist der Zeitpunkt des Baumverlustes maßgeblich.

Die Pflicht zur Ersatzpflanzung gilt auch für den Baumbestand des begrünten Walls am nördlichen und westlichen Rand des *MI1*.

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Obstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung UG 1 oder UG 2, Grundmischung, eines zertifizierten Herstellers anzusäen. Je 150 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum als Hochstamm der Gehölzliste 2 anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.*
- (2) *Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Obstbäume der nachfolgenden Gehölzliste 2 folgender Qualität zu verwenden: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang.*
- (3) *Die Obstbäume müssen für die Dauer der Anwuchsphase mit zwei Holzpflocken und einer geeigneten Bindung (z. B. Kokosstrick) gesichert werden. Das Grünland ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen abzumagern und in eine artenreichere, extensiv gepflegte Grünlandfläche umzuwandeln.*
- (4) *Die Obstwiese ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen im Mischgebiet anzulegen.*

*Hinweis: Die Fläche darf nicht gedüngt oder mit Pestiziden bzw. Herbiziden behandelt werden. Sie ist ein- bis zweimal zu mähen. Der erste Mähtermin darf aus Artenschutzgründen nicht vor dem 15.7. erfolgen. Um die Grünlandfläche abzumagern, soll das Mähgut nicht auf der Fläche verbleiben, es ist abzutransportieren. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.*

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts setzt der Bebauungsplan die Anlage einer rund 1.500 m<sup>2</sup> umfassenden **Obstwiese** am westlichen Rand des Plangebiets, als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, fest. Im Bereich dieser *Flächen für Maßnahmen* ist das Anpflanzen von Obstbäumen regional bewährter Sorten (pro 150 m<sup>2</sup> ein Obstbaum), auf extensiv zu bewirtschaftendem Grünland vorgesehen, so dass im Ergebnis auch dort eine Obstwiese entsteht.

Die Auswahlliste (Gehölzliste 2) beinhaltet bewährte regionale Obstsorten.

Zum Schutz bzw. zur Stabilisierung der Bäume während der Anwuchsphase sind diese fachgerecht zu sichern.

Damit die Herstellung dieser Kompensationsmaßnahme im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durch die Neubebauung steht, ist der Realisierungszeitpunkt (zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen im *Mischgebiet*) festgeschrieben.

Die in der textlichen Festsetzung enthaltenen Pflegemaßnahmen gewährleisten den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung des Biotoptyps und dessen ökologische Wertigkeit.

## Gehölzlisten

### Gehölzliste 1: Heimische, standortgerechte Gehölze

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Alnus glutinosa</i>	- Erle	<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn* **
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche*	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche **
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder **
		<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Mittelgroße und kleine Sträucher :	
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn*	<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen **
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe **
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose **
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
* für Schnitthecken geeignete Gehölze		**insektenfreundliche Gehölze	

### Gehölzliste 2: Alte und regionale Obstsorten

Obstbäume	Sortenauswahl
Apfel:	Gelber Richard, Rote Sternrette, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel, Klarapfel, Jakob Fischer, Prinzenapfel, Dülmener Rosenapfel, Jacob Lebel
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, köstliche von Charneau, Pastorenbirne
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Großer Schwarze Knorpel, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin

Aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und Eignung für diese Region sollen für die festgesetzten Neu- und Ersatzpflanzungen wirkungsvolle, heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume alter regionaler Sorten als Hochstämme verwendet werden. Es wird empfohlen, auch für die übrigen Anpflanzungen im Plangebiet Gehölze dieser Liste zu verwenden, da sie für das ländlich geprägte Siedlungsbild typisch und prägend sind.



### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Bodenversiegelungen planerisch vorbereitet. Da die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft als erheblich im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, muss die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden.

Die Bestimmung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht (**liegt noch nicht vor**), unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage des „**Osnabrücker Kompensationsmodells (2016)**“ und berücksichtigt den Bestand vor und nach Durchführung der Planung.

Den Biotoptypen gemäß DRACHENFELS, O. v. (2021) werden in diesem Modell Wertfaktoren zugeordnet. Diese Wertfaktoren ergeben durch Multiplikation mit der Eingriffsflächengröße eines Biotops im Plangebiet einen Flächenwert. Für die bereits rechtskräftig überplanten Grundstücksflächen werden die sich durch den Bebauungsplan ergebenden Baumöglichkeiten zugrunde gelegt.

Der Flächenwert der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ebenfalls aus dem Produkt aus Kompensationsfläche und dessen Wertfaktor.

Die Kompensation ist erreicht, wenn Eingriffs-Flächenwert und Kompensations-Flächenwert in etwa übereinstimmen.

Die Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs bilden die Festsetzungen des Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“, der das Maß der baulichen Nutzung regelt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts setzt der Bebauungsplan die Anlage einer Obstwiese und einer Feldgehölzhecke fest.

**Da noch kein Umweltbericht vorliegt erfolgt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu diesem Zeitpunkt, um näherungsweise den Kompensationsflächenbedarf zu ermitteln.** Die Gegenüberstellung von Ist-Zustand und dem Planungszustand ergeben eine ausgeglichene Flächenbilanz. Somit sind zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemeinde Hilter a. T. W.  
 Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“  
 Begründung

<b>Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-Soll-Bilanz)</b>			
<b>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes</b>			
<b>Biototyp</b>	<b>Fläche<sup>1)</sup> in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor<sup>2)</sup></b>	<b>Werteinheiten</b>
Sonstiges artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden (GI/GIT)	3.268 m <sup>2</sup>	1,3	4.248
Sonstiges Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET), Grünlandbrache (UHM)	1.338 m <sup>2</sup>	1,6	2.141
Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten (BZE) begrünter Wall / Hausgarten	1.025 m <sup>2</sup>	1,3	1.333
Naturgarten (PHN)	546 m <sup>2</sup>	1,5	819
Straße (OVS)	1.181 m <sup>2</sup>	0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) Straßenseitenstreifen	500 m <sup>2</sup>	1,5	750
Parkplatz (OVP)	1.656 m <sup>2</sup>	0,1	167
Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) (Gebäude und Hofflächen)	3.410 m <sup>2</sup>	0	0
Acker (AZ)	1.500 m <sup>2</sup>	1,0	1.500
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>14.424 m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>10.958</b>
<b>Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche</b>			
<b>Biototyp</b>	<b>Fläche<sup>1)</sup> in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor<sup>2)</sup></b>	<b>Werteinheiten</b>
Mischgebiet 1, 6.124 m <sup>2</sup> (GRZ 0,5 mit 40% Überschreitung)	4.287 m <sup>2</sup>	0	0
Mischgebiet 2, 2.486 m <sup>2</sup> (GRZ 0,5 mit 30% Überschreitung)	1.616 m <sup>2</sup>	0	0
Private Grünfläche, Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten (BZE) begrünter Wall	1.025 m <sup>2</sup>	1,3	1.333
Private Grünfläche, Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Naturgarten (PHN)	546 m <sup>2</sup>	1,5	819
Private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HSE)	1.062 m <sup>2</sup>	2,0	2.124
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	2.707 m <sup>2</sup>	1,2	3.248
Straßenverkehrsfläche	1.681 m <sup>2</sup>	0	0
Neuanlage Streuobstwiese (HOJ)	1.500 m <sup>2</sup>	2,5	3.750
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>14.424 m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationswert:</b>	<b>11.274</b>
<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</b>			
→ Eingriffsflächenwert			10.958
→ abzüglich Kompensationswert			11.274
<b>→ Kompensationsüberschuss</b>			<b>316</b>
<b>Erläuterungen:</b>			
1) Alle Flächenangaben gerundet; 2) Wertfaktoren in Anlehnung an Osnabrücker Kompensationsmodell (2019); Biototypen nach v. Drachenfels (2021)			

## 8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

*Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“.*

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere **Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden** stellen. Durch diese Bauvorschriften können u. a. Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke** (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet ein harmonisches Gesamtbild abgibt und sich in das Landschaftsbild einfügt. Um dieses zu erreichen, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch **neue örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)** getroffen. Hierbei handelt es sich um **Regelungen zur Gestaltung der Dächer und der nicht überbauten Grundstücke**.

Der Geltungsbereich dieser Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“. Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Daneben sind für die getroffenen Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen ökologische Gesichtspunkte ausschlaggebend. Die hier getroffenen Festlegungen gewährleisten ein Mindestmaß an gestalterischer Harmonie und ökologischer Qualität. Sie lassen ausreichenden Freiraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper und Freiflächen.

Die Vorschriften sind nachfolgend zunächst *kursiv* geschrieben aufgeführt und dann jeweils begründet.

### § 2 Dächer

- (1) *Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer bis 45° Dachneigung und Flachdächer zulässig.*
- (2) *Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen „Rot bis Rotbraun“, „Braun bis Dunkelbraun“ und „Schwarz bis Anthrazit“, in Anlehnung an die nachfolgend genannten RAL-HR Farbtöne sowie Grün- bzw. Grasdächer zulässig.*
  - a) *Rot-Rotbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 2000, 2001, 2002, 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016,*
  - b) *Braun-Dunkelbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 bis 8017, 8023 bis 8025,*
  - c) *Schwarz-Anthrazit in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 7016, 7021, 7024, 9004, 9011.*
- (3) *Die unter Abs. 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschließlich Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen.*

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird im Wesentlichen durch die Gebäudehöhen, Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Regionaltypisch und in der Umgebung des Baugebiets bestimmend ist das geneigte Dach bis zu 45° Neigung. Besonders energieeffiziente Gebäude werden häufig in kompakter Bauweise mit geringeren Dachneigungen oder mit Flachdach ausgeführt. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Dächer von 0° bis 45° Dachneigung zugelassen.

Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betonsteindächer machen in der Region das Bild der Dachlandschaft regionaltypischer Prägung aus. Daneben werden vor den Hintergrund der Solarpflicht auch dunkelgrau bis schwarze Dacheindeckungen zugelassen. Andersfarbige Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb) oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Die Beurteilung der jeweiligen Farbgebung erfolgt durch Vergleich mit dem RAL-Farbbregister 840 HR, das bei der Stadtverwaltung vorliegt.

Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet zulässig sein. Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind Grasdächer bzw. begrünte Dächer allgemein zulässig und Flachdächer von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer mindern den Versiegelungsgrad, verbessern das Kleinklima und speichern das Regenwasser, sodass es zeitverzögert abgeführt wird. Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung die Dachabdichtung vor UV-Strahlung. Eine Flachdachbegrünung ist wirtschaftlich herzustellen, da schon eine Substratstärke von 5 cm bei Extensivbegrünung ausreichend ist.

Der Hinweis auf untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster dient der Klarstellung. Die o. g. Bauteile entfalten i. d. R. keine Fernwirkung und auch keine prägende Wirkung innerhalb des Siedlungsbildes, sie sind deshalb allgemein auch in anderen Farben und Materialien zulässig.

### **§ 3 Einfriedungen**

(1) *Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen beträgt 1,25 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.*

(2) *Einfriedungen sind nur zulässig als:*

- a) *Schrithecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen,*
- b) *Ziegelmauerwerk in den Farbtönen gem. § 2 Abs. 2 a und b,*
- c) *Trocken- und Bruchsteinmauern aus heimischem Naturstein,*
- d) *senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune,*
- e) *Maschendraht- und Stahlmattenzäune mit ausschließlich offenen Feldern. Kunststoffgeflecht etc. ist ausgeschlossen.*

(3) *Die Verwendung von Thuja (Lebensbaum)- oder Chamaecyparis (Scheinzypressen)-Hecken sowie Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist aus ökologischen Gründen unzulässig.*

Die vorderen Grundstücksbereiche sollen zwar zum öffentlichen Raum hin wirkungsvoll abgrenzt werden können; das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch allzu hohe geschlossene Zäune

oder Mauern, insbesondere auch Gabionenmauern soll zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt.

Wenn Grundstücke eigefriedet werden, sollen zur Wahrung des Ortsbildes gestalterisch ansprechende Materialien und Konstruktionen, wie Holzstaketenzäune, Mauern aus regionaltypischen Materialien oder ökologisch wertvolle Hecken verwendet werden. Auch die vergleichsweise kostengünstigen Maschendraht- und Stahlgitterzäune sind zulässig. Mit Kunststoffgeflecht ausgefüllte Metallgitterzäune sind aus Gründen der Ortsbildpflege unzulässig.

Die in den letzten Jahren in Mode gekommenen Thuja- sowie vergleichbare Nadelgehölzhecken sowie Hecken aus Kirschlorbeer sind als standortfremde und ökologisch nicht wertvolle Gehölze nicht als Grundstückseinfriedung zugelassen. Zulässig sind dagegen beispielsweise „innergrüne“ Ligusterhecken.

#### **§ 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**

- (1) *Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ausgeschlossen.*
- (2) *Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:*
  - a) *Blühstreifen (Regiosaatgut UG 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland“ für Feldrain oder Saum),*
  - b) *Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.*

In Verbindung mit der Gebäudearchitektur bestimmt die Gestaltung der Gartenzonen maßgeblich das Siedlungsbild. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen sich möglichst durch eine typisch dörfliche Prägung auszeichnen und die Bepflanzung auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen.

In den letzten Jahren ist es teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen oder auch Beete mit Folien zu überdecken. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterbeete sowie Steingärten als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen zielen darauf ab, der dorftypischen Fauna einen geeigneten Lebensraum mit gutem Nahrungsangebot zu bieten. Zu diesem Zweck sind auf 5% der gesamten Grundstücksfläche wahlweise Blühstreifen oder Staudenbeete vorzusehen. Eine Kombination dieser beiden Maßnahmen ist möglich.

## § 5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

*Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.*

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, erscheint ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € als angemessen.

## 9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Mischgebiet	8.610 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.681 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.500 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen, Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.571 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.062 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>14.424 m<sup>2</sup></b>

## 10 Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen

### 10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die *Rothenfelder Straße (K 347)*, die *Iburger Straße (K 333)* und die Gemeindestraße *Birkkamp* an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs, setzt der Bebauungsplan im Bereich des Anschlusses an die *Kreisstraßen Zufahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest*.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich im Knotenpunkt *Rothenfelder Straße / Iburger Straße* eine **Bushaltestelle**. Der **Bahnhof Wellendorf** mit Anschluss an den Eisenbahnverkehr der Strecke Osnabrück / Bielefeld ist etwa 800 m entfernt.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

#### **Wasserversorgung**

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Gemeindewerke Hilter a. T. W. Der bebaute Bereich des Plangebiets ist bereits an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.



### **Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Träger der Löschwasserversorgung ist die Gemeinde Hilter a. TW., sie hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 besteht ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc. für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke (ausgenommen sind öffentliche Verkehrswege) müssen über Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) abgesichert sein. Diese Zufahrten und Zuwegungen müssen bei jeglichen Witterungsbedingungen gefahrenlos befahr- und begehbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.

### **Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Träger der Abwasserentsorgung sind die Gemeindewerke Hilter a. T. W. Der bebauter Bereich des Plangebiets ist bereits an das **Schmutzwasserentsorgungsnetz** angeschlossen. Die **Regenentwässerung** erfolgt über den bestehenden Straßenseitengraben.

Für die bebauten Grundstücke im Plangebiet besteht eine Entwässerungsgenehmigung.

Das auf den derzeit unbebauten Grundstücken im Zuge von Neubauvorhaben anfallende **Niederschlagswasser** soll zurückgehalten werden. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken anzulegen. Festgesetzt ist ein Rückhaltevolumen in der Größe von 20 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek\*ha. Die Verlegung eines Regenwasserkanals ist seitens der Gemeinde nicht geplant, so dass die gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den bestehenden Straßenseitengraben erfolgen muss.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das TEN (Teutoburger Energie Netzwerk eG). Die bebauten Bereiche des Plangebiets sind an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen.

### **Telekommunikation und Internet**

Im Mai 2023 sind die Tiefbauarbeiten für das geplante reine Glasfasernetz in Hilter gestartet. Der Glasfaserausbau erfolgt in der Gemeinde Hilter a. T. W. durch die Firma Teranet. Das Plangebiet befindet sich im Projektgebiet.

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

### 10.3 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Auf die Vorschriften des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

### 10.4 Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz

Die **artenschutzrechtlichen Verbote** nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/ Genehmigungsinhaber\*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 01. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Um keine Verbotstatbestände laut artenschutzrechtlichem Gutachten tatsächlich oder potenziell vorkommender, gehölz- oder gebäudebewohnender und -brütender Vogel- und Fledermausarten auszulösen, dürfen Gebäudeabrisse oder Fassaden- und Dacharbeiten sowie Baumfällarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Sind Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten bzw. Arbeiten an Fassaden/Dach innerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit nicht zu vermeiden, sind die potenziellen Quartiere durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Sind in den betroffenen Gebäuden oder Gehölzen Brutvögel vorhanden, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen zu vermeiden (z. B. Abwarten, bis die Brut flügge ist).

Beim Vorhandensein von Fledermäusen muss der Abriss/die Bauarbeiten an Dach/Fassade außerhalb des Zeitraums von 01. Dezember bis 28. Februar erfolgen. Die verlorengehenden Quartiere müssen durch entsprechende Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) ausgeglichen werden.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Zum Erhalt von Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten wie der potenziell vorkommenden Kleinen oder der Großen Bartfledermaus oder dem Braunen Langohr sollen bei der Beleuchtung öffentlicher Wege und Plätze sowie der privaten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets insekten- und fledermausfreundliche **Leuchtmittel und Lichtquellen** verwendet werden. Diese sollen folgende Kriterien erfüllen (vgl. Held et al. 2013, Voigt 2018):

- Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel  $<70^\circ$ ),
- Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge ( $>540\text{nm}$ ),
- Verwendung möglichst geringer Lichtintensitäten. Optimal wären Lichtintensitäten von  $<0,1\text{ lx}$ . Bei Verwendung höherer Lichtintensitäten sollte eine möglichst dichte Durchgrünung des Plangebiets, auch entlang der Straßen mit großkronigen Bäumen die Auswirkungen des künstlichen Lichts mindern, vgl. Straka et al. (2019).

Es gelten die Normen der DIN 18920 „**Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Auf die Einhaltung der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

## 10.5 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Es wird empfohlen die Oberflächenbefestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauszuwegungen, die Stellplätze selbst und Terrassen mit versickerungsfähigem Pflaster und/oder Pflaster mit hohem Fugenanteil auszuführen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

### **10.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel**

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu unterrichten.

### **10.7 Erkundungspflicht**

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

### **10.8 Hinweis zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser und zur Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, im Rahmen der Bebauung die Errichtung von Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Es wird empfohlen Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

### **10.9 Hinweis zur Photovoltaikpflicht**

Auf § 32a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ wird hingewiesen.

## **10 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **11 Kosten**

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellen öffentlichen Erschließungsanlagen fest.

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt ein Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Der Gemeinde Hilter a. T. W. entstehen durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

## UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Ermittlung der Umweltauswirkungen. Die Träger öffentlicher Belange sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. **Aufgrund dessen erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes im Nachgang zu dieser Beteiligung und wird gemeinsam mit den Planunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt.**

## BESCHLUSS

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Gemeinde Hilter in seiner Sitzung am .....  
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begrün-  
dung mit dem hierzu ergangenen Beschluss übereinstimmt.

Hilter, .....

.....

Bürgermeister