

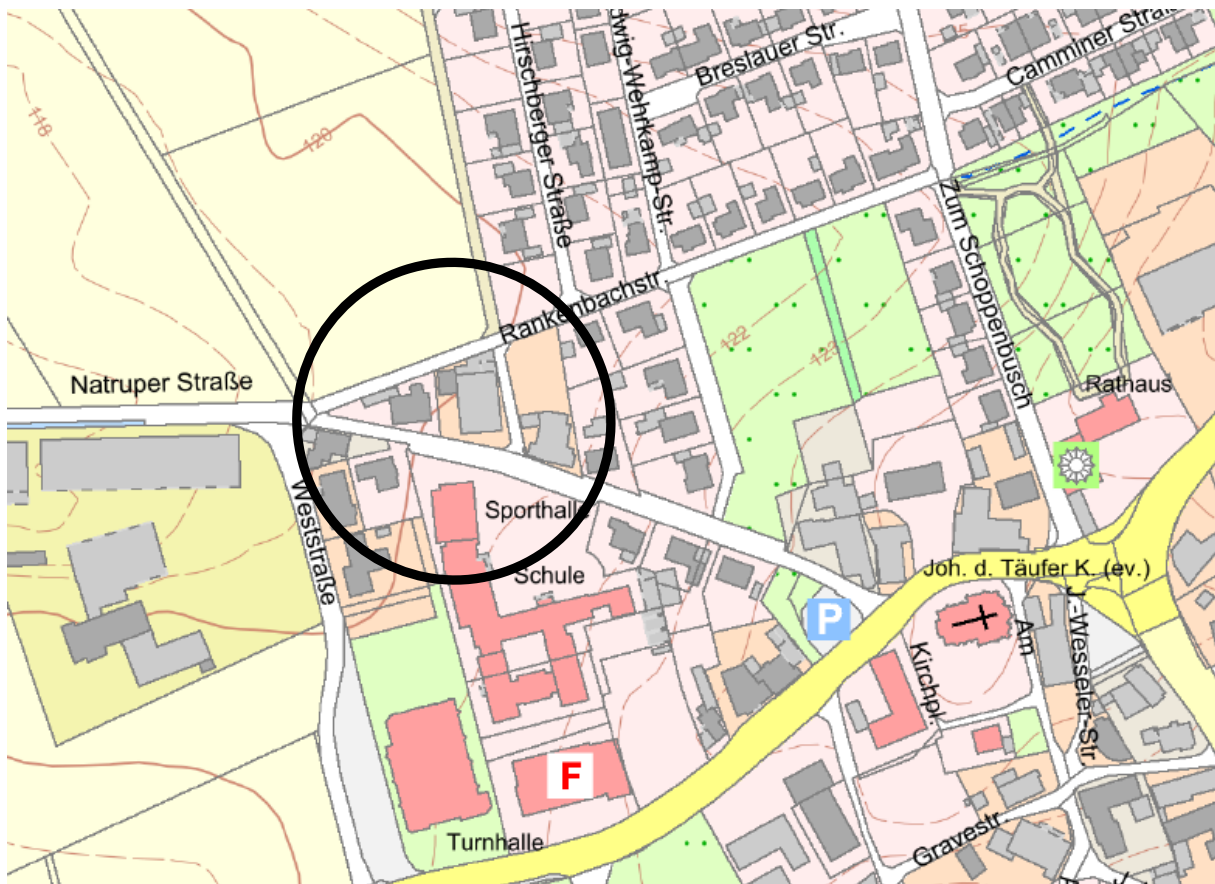
Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Nord“

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 12-2024



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. 13 „Ortskern Nord“ 2. Änderung
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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	5
3	Geltungsbereich und Verfahren	6
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	8
4.1	Ziele der Raumordnung Regionales	8
4.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück (LRP)	10
4.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter (FNP)	11
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	12
4.5	Fachgutachten und Untersuchungen	13
4	Sonstige relevante Rahmenbedingungen, Vorgaben und Belange	13
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	17
7	Verbindliche Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4	Verkehrsflächen	21
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
7.6	Anpflanzen von Bäumen	23
8	Städtebauliche Werte	24
9	Erschließung, Altlasten, sonstige Hinweise und sonstige Auswirkungen	24
9.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	24
9.2	Ver- und Entsorgung	24
9.3	Archäologische Hinweise	25
9.4	Hinweise zum Artenschutz und zum Baumschutz	26
9.5	Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund	27
9.6	Altlasten und Kampfmittel	27
9.7	Hinweis zur Photovoltaikpflicht	28
9.8	Hinweis auf das Verbot von Schottergärten	28
9.9	Auswirkungen auf die Schutzgüter	28
10	Kosten	30
11	Bodenordnung	30
12	Beschluss	31

1 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende **Rechtsgrundlagen** – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- **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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- **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 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9),
- **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 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

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.

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a. T. W. hat am 22.10.2024 den **Aufstellungsbeschluss** für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung dieser Bauleitplanung ist das Erfordernis im Änderungsbereich städtebauliche Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst überwiegend bebaute innerörtliche Grundstücksflächen, die ehemals eine gemischte Nutzungsstruktur aufwiesen. Inzwischen sind die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet aufgegeben worden. Neben dem daraus resultierenden Gebäudeleerstand liegt als prägende Nutzung im Plangebiet das Wohnen vor.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 setzt in diesem Bereich als Art der baulichen Nutzung ein *Dorfgebiet* gem. § 5 BauNVO fest. *Dorfgebiete* dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO). In *Dorfgebieten* soll die Nutzungsmischung in etwa gleichteilig aus den drei Hauptnutzungen Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen bestehen. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben. Auch bestehen in der Umgebung des Plangebiets keine landwirtschaftlichen Nutzungen, die aus immissionsrechtlichen Gründen einen Fortbestand des *MD-Gebiets* rechtfertigen würden. Darüber hinaus ist auch nicht zu erwarten, dass die bestehenden Leerstände durch adäquate landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Sinne eines *MD-Gebiets* reaktiviert werden könnten. Stattdessen ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und der bestehenden Nachfragesituation eine Verfestigung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung zu erwarten, die auch von Seiten der Gemeinde angestrebt wird. Deshalb sollen die Grundstücke im Änderungsbereich vorrangig dem Wohnen zugeführt werden. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Gemeinde Hilter a. T. W. im Änderungsbereich ein *allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO festzusetzen.

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

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“ ist es, die Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet zu leiten. Konkret geht es darum, im Bereich der bebauten Grundstücke eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen und die unbebauten Bereiche der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

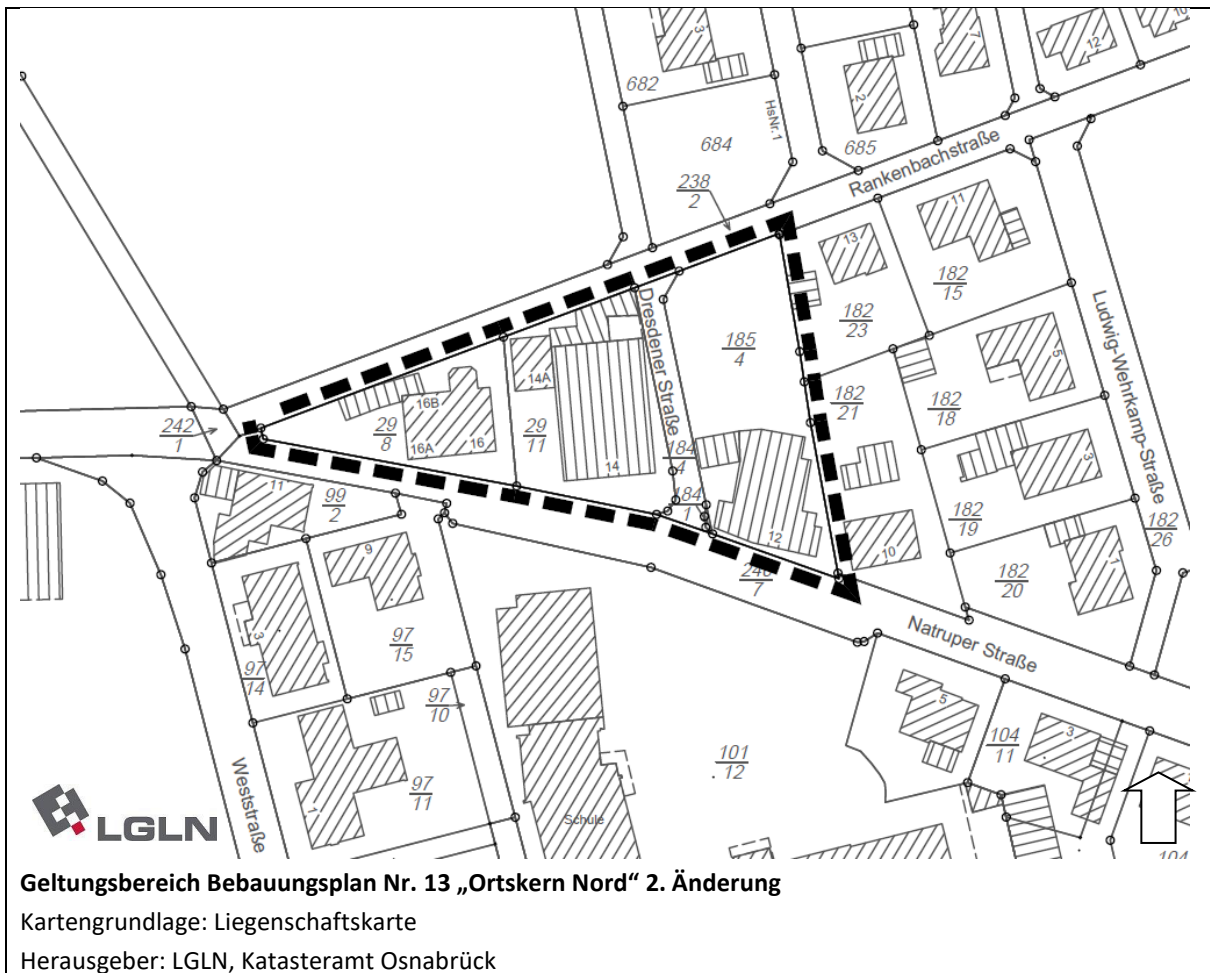
Der Bebauungsplan betrifft innerörtliche Grundstücksflächen und dient Maßnahmen der Innenentwicklung, deshalb wird der Plan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

3 Geltungsbereich und Verfahren

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“ liegt innerhalb der Ortslage von Hilter a. T. W. Das Plangebiet ist nachfolgend mit einer gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet. Es befindet sich zwischen der *Natruper Straße* sowie der *Rankenbachstraße* und wird von der *Dresdener Straße* durchquert. Der exakte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Überplant werden die Flurstücke 29/8, 29/11, 184/1, 184/4 und 185/4, der Flur 8 in der Gemarkung Hilter.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,34 ha.

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung als Wohngebiet und baulichen Nachverdichtung zu schaffen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt, dabei sind die Grundflächen der Bebauungspläne mitzurechnen, die im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.860 m² fest und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche. Im engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang wird derzeit kein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, dessen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen wäre.

Es ist die Festsetzung von *allgemeinen Wohngebieten* gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Planung begründet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung kann auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Planerische Vorgaben

4.1 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*.

Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Das Verfahren wurde mit Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten im Niedersächsischen Ministerialblatt am 02.08.2023 (Nr. 28/2023 S. 558) eingeleitet. Die veröffentlichten allgemeinen Planungsabsichten legen dar, welche Teile des LROP voraussichtlich geändert oder ergänzt werden sollen. Unter anderem soll die Einführung von Festlegungen zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme geprüft werden.¹

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. Verantwortlich dafür sind die Landkreise. Der erste Entwurf des RROP für den Landkreis Osnabrück hat bis zum 26. Juni 2023 öffentlich ausgelegen.*

Zwischenzeitlich ist bis zum 10.06.2024 die zweite Auslegung des RROP-Entwurfs erfolgt.

*Zum zweiten Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Osnabrück wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben, die zurzeit im Rahmen des Abwägungsprozesses bearbeitet werden. In den Stellungnahmen sind zum einen Anmerkungen und Anregungen enthalten, denen der Landkreis nachkommen möchte, sodass **eine erneute Auslegung** erforderlich ist. Die erneute öffentliche Auslegung mit eingeschränkter Beteiligung wird voraussichtlich Anfang 2025 stattfinden.²*

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.*

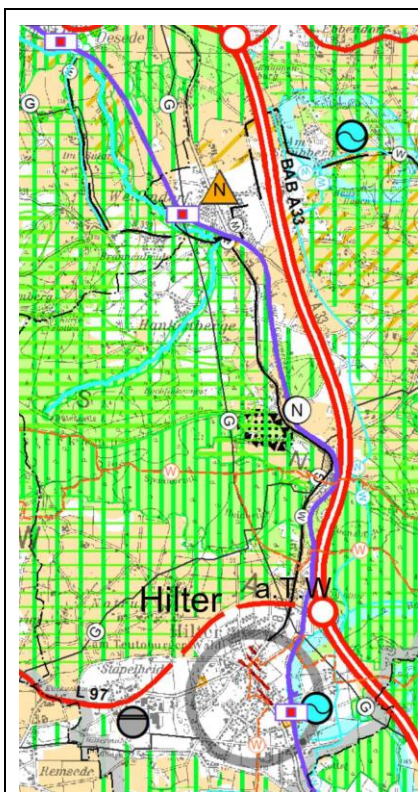
¹ Quelle: <https://sla.niedersachsen.de>

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

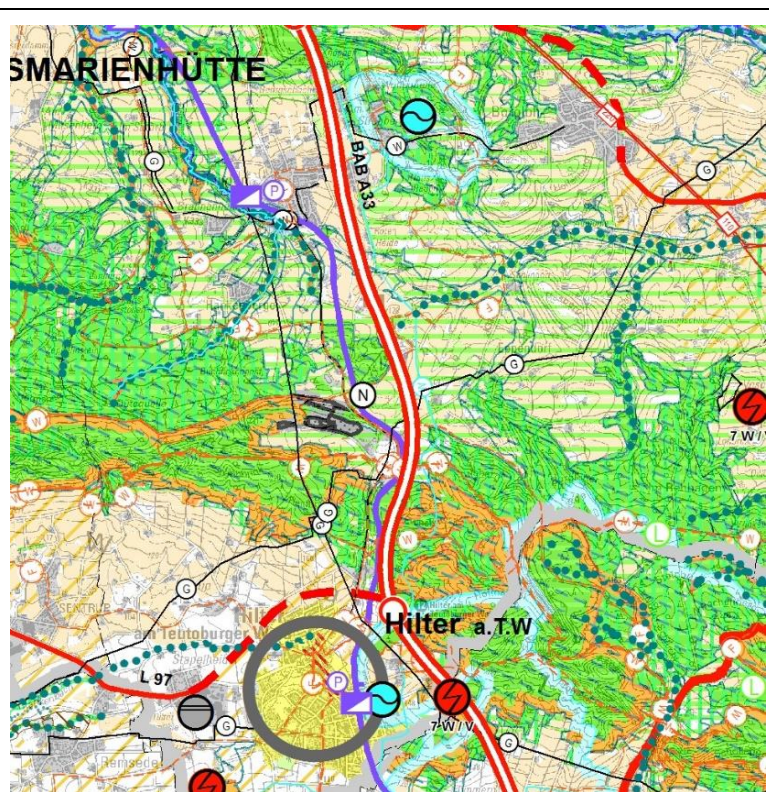
Nach dem RROP 2004 ist für eine nachhaltige Raumentwicklung die Konzentration von wirtschaftlichen Aktivitäten auf die zentralen Orte sinnvoll, damit eine disperse Siedlungsentwicklung verhindert und die Vorteile der Ländlichen Räume, wie gute infrastrukturelle Erschließung, hohe Lebensqualität, bessere 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 3 ha pro Tag und danach weiter zu reduzieren.³ Im RROP Entwurf 2023 für den Landkreis Osnabrück wurde 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 noch ein Flächenziel von maximal 1,8 ha/Jahr. Dieses Flächenziel ist inzwischen in einen Grundsatz der Raumordnung herabgestuft worden. Grundsätze der Raumordnung unterliegen der Abwägung.



Ausschnitt zeichnerische Darstellung RROP 2004
(Quelle: Landkreis Osnabrück)



Ausschnitt zeichnerische Darstellung RROP Entwurf 2023
(Quelle: Landkreis Osnabrück)

Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Osnabrück-Bielefeld (Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke), mit dem Bahnhof Hilter a. T. W. (Vorranggebiet Bahnstation mit Fernverkehrs-

³ LROP 3.1.1

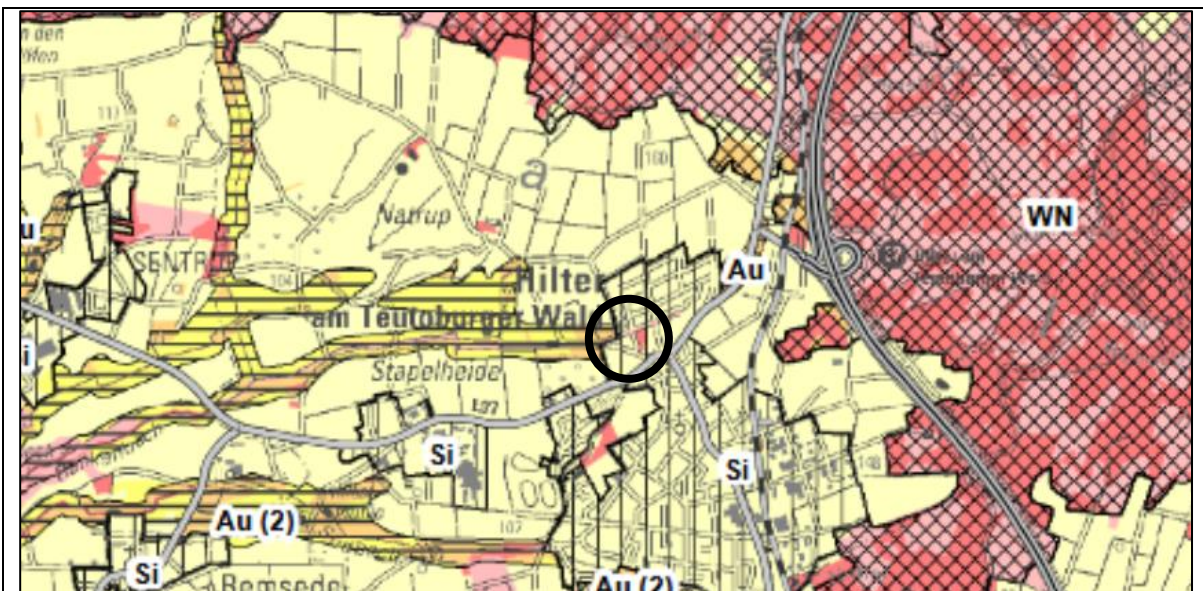
funktionen). Die östlich des Grundzentrums verlaufende Bundesautobahn 33 (A 33) ist regionalplanerisch als *Vorranggebiet Autobahn* festgelegt. Das Grundzentrum ist über die L 97 direkt an die A 33 angebunden.

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.

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung durch Innenentwicklung und Nachverdichtung. Eine Besiedlung des Außenbereichs sowie der Verlust landwirtschaftlicher Böden findet nicht statt. Überplant werden Innenbereichsflächen, die in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden sind. Es ist somit nicht zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festlegungen der Raumordnung stehen wird.

4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Er hat selbstbindenden Charakter für die Landkreise. Der LRP des Landkreises Osnabrück wurde 2023 neu aufgestellt. Da es sich bei dem Plangebiet um besiedelten Bereich handelt, werden in der Regel keine näheren Aussagen im LRP getroffen.



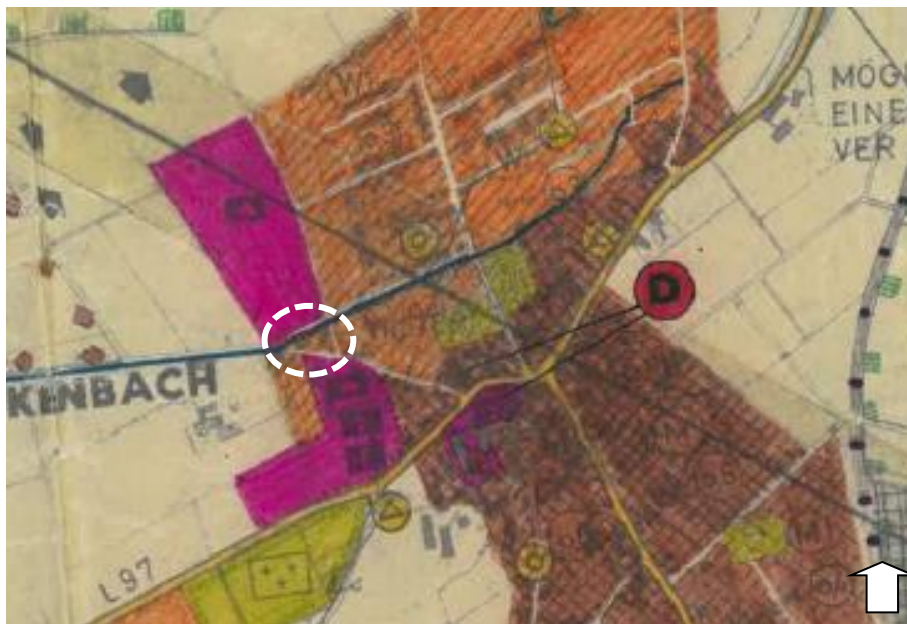
Ausschnitt LRP LK OS (2023) Karte 5a Zielkonzept (die Lage des Plangebiets ist schwarz umkreist)

Quelle: Landkreis Osnabrück)

Im Zielkonzept wird das Plangebiet daher der Zielkategorie: *Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlere Bedeutung für alle Schutzgüter* zugeordnet (hellgelbe Bereiche). Lediglich die Grünfläche östlich der *Ludwig-Wehrkamp-Straße* zwischen der *Natruper*

Straße und der Rankenbachstraße wird der Zielkategorie: *Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope* zugeordnet (dunkel-pinkfarbener Bereich). Westlich des Plangebiets beginnt der Bereich des Rankenbaches, der als Leitziel die *Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung* in der Zielkategorie: *Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope* (Querschraffur) und *sehr hoher und hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft* (orange Bereiche) vorsieht. Er ist in der Karte 6_Umsetzung auch *Schwerpunktbereich zur Umsetzung von Maßnahmen zur Auen- und Fließgewässerentwicklung*. Weitere Hinweise auf planungsrelevante Inhalte des LRPs für diese Bauleitplanung liegen nicht vor.

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter (FNP)

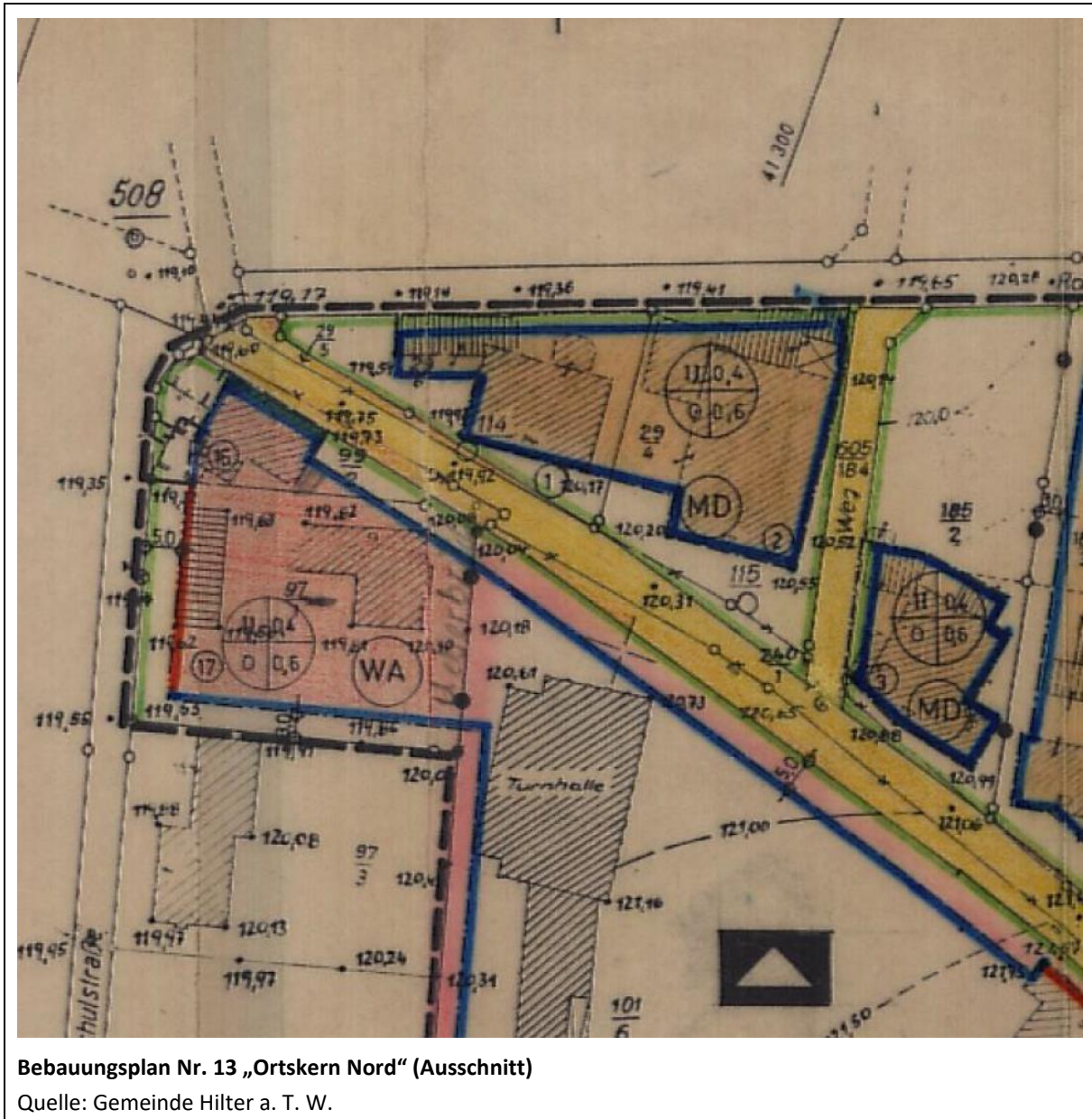


Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter a. T. W. (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebiets (unmaßstäbliche Darstellung)

Quelle: Gemeinde Hilter a. T. W.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gebiet der Gemeinde Hilter a. T. W. ergebenden Arten der Bodennutzung dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im **genehmigten FNP** sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung **Wohnbauflächen (W)** dargestellt. Diese Darstellung setzt sich in östliche sowie in südwestliche Richtung fort. Der Bebauungsplan wird ein allgemeines *Wohngebiet (WA)* festsetzen. Somit wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung



Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Nord“ (Ausschnitt)

Quelle: Gemeinde Hilter a. T. W.

Bisher gelten im Plangebiet die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“, der am 14.04.1970 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan Nr. 13 setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *Dorfgebiet (MD)* gem. § 5 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl (GRZ) 0,4* und die *Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6* bestimmt. Zulässig sind *maximal 2 Vollgeschosse*. Es gilt die *offene Bauweise*. Die Führung der *Baugrenzen* orientiert sich sehr stark an den seinerzeit bestehenden Gebäuden und ermöglicht damit nur sehr geringe bauliche Erweiterungen. Eine bauliche Verdichtung oder städtebauliche Neuordnung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Deshalb soll im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 insbesondere die *überbaubare Grundstücksfläche* modifiziert bzw. aufgeweitet werden.

Die den Änderungsbereich durchquerende *Dresdener Straße* setzt der bestehende Bebauungsplan als „vorhandene Straße“ (Straßenverkehrsfläche) fest.

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“

Mit **Inkrafttreten** des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“ 2. Änderung treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“ für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Ortskern Nord“ 2. Änderung ersetzt.

Hinweis zu Bestandsgebäuden

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.

4.5 Fachgutachten und Untersuchungen

Fachgutachten und Untersuchungen wurden für diese Bauleitplanung nicht erarbeitet.

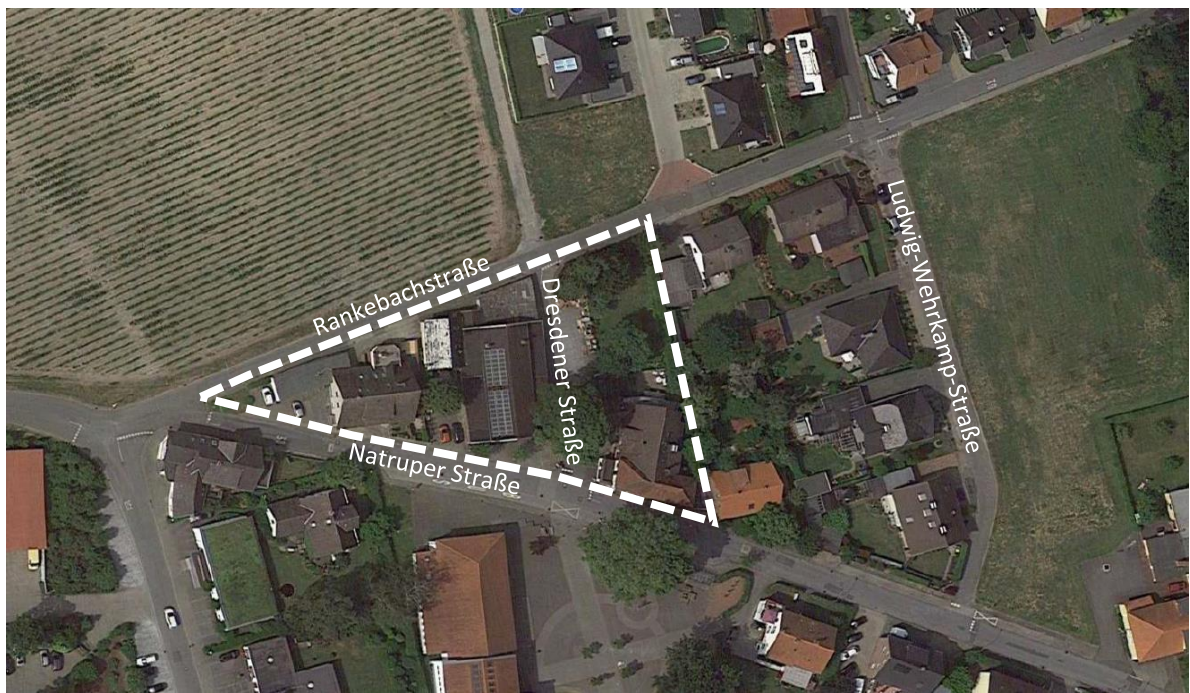
5 Sonstige relevante Rahmenbedingungen, Vorgaben und Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Hilter a. T. W. Drei Straßen gewährleisten die **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets. Es grenzt im Süden an die Gemeindestraße *Natruper Straße* und im Norden an die Gemeindestraße *Rankenbachstraße*, die am westlichen Rand des Plangebiets einen spitzwinkligen Einmündungsbereich bilden. Im Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet von der Gemeindestraße *Dresdener Straße* durchquert.

Westlich der *Dresdener Straße* sind die Grundstücke des Plangebiets dicht bebaut. Dort befinden sich zwei Wohnhäuser und eine **leerstehende bzw. unternutzte Gewerbehalle**.

Die Bebauung im Plangebiet weist ein bis zwei Vollgeschosse auf.

Das Grundstück östlich der *Dresdener Straße* ist zur *Natruper Straße* hin bebaut. Dort befand sich die Gaststätte **Gasthaus Krenzien**. Der Gaststättenbetrieb wurde aufgegeben. Im Obergeschoss des Gebäudes besteht Wohnnutzung. Die rückwärtige Grundstücksfläche stellt sich teilweise als **Hausgarten** und im Anschluss an die *Dresdener Straße* als **Lagerplatz** dar, der ehemals als Parkplatz der Gaststätte diente. Der Übergang zwischen Straße und Lagerfläche ist fließend, sodass die öffentliche Straße hier eher wie eine Privatstraße anmutet. Der Hausgarten nördlich des ehemaligen Gasthauses stellt sich als überwiegend als Scherrasenfläche dar. Westlich der *Dresdener Straße* sind die Grundstücke fast vollständig versiegelt. Im Grenzbereich der *Dresdener Straße* mit dem Hausgrundstück *Natruper Straße 14* und *14a* befinden sich **zwei prägende Linden**.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets
(Quelle GOOGLE)

Das Plangebiet ist topographisch annähernd eben. Es grenzt südlich, östlich und nordöstlich an bebaute Siedlungsbereiche. Im Nordwesten schließt jenseits der *Rankebachstraße* Ackerland an.

Bei Ortsbesichtigungen konnten keine **Verkehrsrgeräusche oder sonstigen Schallimmissionen** festgestellt werden, die einer schalltechnischen Überprüfung durch eine schalltechnische Untersuchung bedürften, um im *WA-Gebiet* gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich zu gewährleisten. In der Umgebung des Plangebiets bestehenden die folgenden **potenziellen Emissionsquellen**, die in Bezug auf die Beeinflussung des Plangebiets wie folgt beurteilt wurden:

Die **Landesstraße 97** (*Münsterstraße*) verläuft in etwa 300 m Entfernung südöstlich und südlich des Plangebiets. Sie weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 10.900 KFZ/24 Std. auf. Der Schwerverkehr beträgt ca. 700 Fahrzeuge. Diese Werte sind nicht richtungstrennend angegeben.⁴ Nach überschlägiger Berechnung gem. RSL-90 liegt die Geräuschbelastung bei ca. 50 dB(A) am Tage und ca. 40 dB(A) in der Nacht. Die RSL 90 wurde zwar inzwischen durch die neuen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) ersetzt. Für eine überschlägige Prüfung der Geräuschimmissionen wird dieses (vereinfachte) Berechnungsverfahren nach RSL 90 jedoch als ausreichend aussagekräftig eingestuft. Im Bereich der neu geplanten Bebauung liegt die Geräuschbelastung demnach deutlich unter den Orientierungswerten des Beiblatts der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Damit ergibt sich nicht das Erfordernis einer weitergehenden schalltechnischen Überprüfung der Verkehrsrgeräusche.

⁴ Quelle: www.straßenbau.niedersachsen.de

Die **Süderbergschule** liegt dem Plangebiet gegenüber. Von dort sind insbesondere während der Unterrichtspausen die üblichen Geräusche spielender Kinder zu erwarten. In *WA-Gebieten* sind gem. § 4 Abs 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Bei der Süderbergschule handelt es sich um eine entsprechende Einrichtung, die darüber hinaus seit vielen Jahren fest integrierter Bestandteil des Siedlungsgefüges ist. Der Schulparkplatz befindet sich südlich des abschirmenden Gebäudekomplexes ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Ein Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung der von dieser schulischen Einrichtung auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche liegt somit nicht vor.

Etwa 250 m westlich des Plangebiets befindet sich eine **landwirtschaftliche Betriebsstätte**. Hierbei handelt es sich um einen **Spargelhof**. Tierhaltung liegt nicht vor. Die Gebäude sind schallabschirmend um den Wirtschaftshof gruppiert. Zwischen dem hier in Rede stehenden Plangebiet und der landwirtschaftlichen Betriebsstätte besteht bereits ein verbindlich festgesetztes *allgemeines Wohngebiet*, sodass mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans kein Heranrücken immissionsempfindlicher Nutzungen an den landwirtschaftlichen Betrieb verbunden ist.

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich ausgedehnte **landwirtschaftliche Flächen**, die ackerbaulicher Nutzung unterliegen. Von diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Zuge der Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Vom Plangebiet selbst sind aufgrund der Kleinflächigkeit und Nutzungsstruktur keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten, die zu ermitteln wären.

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Änderungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die **Belange des Artenschutzes** sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Generell gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Zur Vermeidung von Konflikten werden Hinweise zum Artenschutz und zum Baumschutz sowie Festsetzungen über Ersatzpflanzungen in die Planung aufgenommen. Mit Berücksichtigung dieser Hinweise und Festsetzungen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten sind und eine verträgliche sowie konfliktfreie Grundstücksentwicklung gewährleistet werden kann.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgelegten **Überschwemmungsgebiet** oder im Bereich eines Risikogebietes (HQextrem).

Offene **Gewässer** sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Es liegen keine Hinweise auf **Altlasten** im Plangebiet vor.

Gemeinde Hilter a. T. W.
Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Nord“ 2. Änderung
Begründung



Ehemaliges Gasthaus Krenzien



Gewerbehalle und Lindenbäume



Einmündungsbereich Natrupe Straße /
Rankenbachstraße



Wohnbebauung an der Rankenbachstraße



Einmündung Dresdener Straße / Rankenbachstraße



Lagerplatz und rückwärtiger Hausgarten

Fotodokumentation des Plangebiets
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Das den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet vor. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, den nördlichen Bereich des Flurstücks 185/4 im Rahmen der Innenentwicklung mit einem Wohnhaus zu bebauen. Im Bereich der in der Vergangenheit gewerblich genutzten Gebäude und Flächen sollen die geeigneten Voraussetzungen für Ordnungsmaßnahmen und Neubebauung geschaffen werden. Um diese Planungsziele zu erreichen, ist die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebiets (WA)* stadtplanerisch sinnvoll, da das derzeit festgesetzte *Dorfgebiet (MD)* keine entsprechende Wohnbauliche Weiterentwicklung ermöglicht.

Das bisher zulässige Maß der Flächenversiegelung soll nicht geändert werden.

Ebenso soll das verkehrliche Erschließungssystem beibehalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere die folgenden **städtebaulichen Ziele und Zwecke** verbunden:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen als Maßnahme zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch das Schaffen von Wohnraum in fußläufiger Entfernung zu den zentralen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im Grundzentrum Hilter a. T. W,
- Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau im Bestand,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder potentiell problematischer Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

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

- Flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung der Anforderungen des Umwelt- und Artenschutzes,
- Ersatz von Baumbestand, sofern dieser im Zuge von Baumaßnahmen beseitigt werden muss, durch Nachpflanzung.

7 Verbindliche Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzung. Maßgeblich sind die im Kap. 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die **Festsetzungen jeweils zunächst *kursiv geschrieben*** aufgeführt und anschließend begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen, den Wohnungsbau in geeigneter Lage im Grundzentrum Hilter a. T. W. zu fördern, werden die überplanten Grundstücksflächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als *allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO* festgesetzt. Diese Festsetzung basiert auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im Plangebiet und dessen Umgebung *Wohnbauflächen (W)* vorsieht.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im *WA-Gebiet* zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Allgemein zulässig sind im hier festgesetzten *WA-Gebiet* folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterliegen dem Ausnahmeverbehalt des § 31 Abs. 1 BauGB. Dieser ermöglicht der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Einzelfallentscheidung und die Genehmigung beispielsweise zu versagen, wenn aufgrund einer konkret beantragten Nutzung Störungen im Umfeld bzw. des Wohnens zu befürchten sind.

Ausschluss von Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Die o. g. Nutzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, auch in den Abendstunden, hervorgerufen werden.

Zudem sind *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* in der Regel sehr flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da im Plangebiet nur Nutzungen ausgeschlossen werden, die dem Ausnahmeverbehalt der BauNVO unterliegen, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* weiterhin gewahrt.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang 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 zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- *Grundflächenzahl,*
- *Geschossflächenzahl als Höchstmaß,*
- *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,*
- *Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull.*

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt gem. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl 0,4 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. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt die *Grundflächenzahl (GRZ) 0,4* fest. Dieser Wert bleibt im Änderungsbereich bestehen. Es handelt sich bei der *GRZ 0,4* um den Orientierungswert für *WA-Gebiete* gem. § 17 BauNVO. Die *GRZ 0,4* gilt als Höchstmaß für Hauptgebäude. Bezogen auf ein 1.000 m² umfassendes Grundstück wird somit eine maximale Grundfläche des Gebäudes von 400 m² ermöglicht. Die *GRZ 0,4* gewährleistet eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und schafft damit geeignete Rahmenbedingungen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- *Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten,*
- *Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO,*
- *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

um bis zu 50% überschritten werden.

Die GRZ-Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Somit ist auf den Baugrundstücken eine maximale Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen von insgesamt 60% des Baugrundstücks möglich. Damit verbleibt ausreichender Raum um Einstellplätze und sonstige erforderliche befestigte Funktionsflächen im *WA-Gebiet* zu realisieren.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des WA-Gebiets sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht bereits die Errichtung von Gebäuden mit *maximal zwei Vollgeschossen*. Im Plangebiet weist der Gebäudebestand teilweise ein und zwei Vollgeschosse auf. Die Umgebungsbebauung wird ebenfalls durch Wohngebäude mit *bis zu zwei Vollgeschossen* und ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Um das angestrebte Ziel der Nachverdichtung sowie des Umbaus im Bestand zu fördern, wird weiterhin eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Damit wird auch die bestehende städtebauliche Struktur des bebauten Umfelds berücksichtigt.

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 oberirdisches Geschoss ein Geschoss dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ein Kellergeschoss ist ein Geschoss, das diese Anforderung nicht erfüllt.

Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt gem. § 20 BauNVO im WA-Gebiet die Geschossflächenzahl (GRZ) 0,6 als Höchstmaß 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 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 0,6* begrenzt. Bezogen auf ein Grundstück mit 1.000 m² Fläche besteht somit die Möglichkeit, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und insgesamt 600 m² Geschossfläche zu errichten. Diese könnte auf zwei Vollgeschosse mit jeweils 300 m² Grundfläche aufgeteilt werden. Diese Ausnutzungsmöglichkeit ist angesichts der Umgebungsbebauung angemessen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eröffnet einen geeigneten Gestaltungsspielraum bei der Objektplanung, denn im Rahmen der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge der vorbezeichneten Bauformen darf höchstens 50 m betragen. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Führung der Baugrenzen orientiert sich an den Straßenverläufen, sodass eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Diese Regelungen der NBauO haben auch nachbarschützenden Charakter, somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken und der Gebäude untereinander gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der Neubebauung ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen), können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Zur westlich des Plangebiets gelegenen spitzwinkligen Straßeneinmündung hält die Baugrenze einen Abstand von 25 m ein, da dort ein Oberflächenwasserkanal das Plangebiet durchquert. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan außerdem ein *Geh-, Fahr und Leitungsrecht* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest, um die Kanaltrasse abzusichern.

7.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebiets verläuft die *Dresdener Straße*, die der Bebauungsplan als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* übernimmt. Die *Straßenverkehrsfläche* umfasst die Flurstücke 184/1 und 184/4. Das Flurstück 184/4 ist im Eigentum der Gemeinde Hilter a. T. W. Beim Flurstück 184/1 handelt es sich um eine kleine, ausgerundete Fläche im Einmündungsbereich der *Dresdener Straße* mit der *Natruper Straße*, die sich bereits als Bestandteil des Fußwegs darstellt.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- (1) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde Hilter a. T. W. festgesetzt. Die Fläche ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.
- (3) Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.



Innerhalb des privaten Flurstücks 29/8 verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal der Gemeinde Hilter a. T. W. Gemäß des hier abgebildeten Kanalbestandsplans⁵ beträgt der Querschnitt DN 300. Die Trasse liegt danach ca. 1,20 m unter der Geländeoberfläche. Sofern noch nicht erfolgt, kann die jederzeitige Zugänglichkeit für den Betreiber durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit abgesichert werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan auf einer Breite von 3 m ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest.

Um die Zugänglichkeit und die Bewirtschaftung der Kanaltrasse dauerhaft zu gewährleisten, sind im Bereich des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Erdarbeiten, die in den Boden eingreifen, sind mit den Gemeindewerken Hilter a. T. W. im Vorfeld abzustimmen.

Sofern es notwendig werden sollte, beispielsweise als Folge einer Kanalerneuerung oder im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, die *Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* geringfügig zu verschieben, ist dies zulässig.

⁵ Kanalbestandsplan, Quelle Gemeinde Hilter a. T. W.

7.6 Anpflanzen von Bäumen

Bei der Beseitigung von Laubbäumen sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen in folgendem Umfang vorzunehmen:

- Laubbaum mit einem Stammumfang bis maximal 80 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden: Ersatzpflanzung eines mittelgroßen oder großen Laubbaums der nachfolgenden Gehölzliste,
- Laubbaum mit einem Stammumfang über 80 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden: Ersatzpflanzung von zwei mittelgroßen oder großen Laubbäumen der nachfolgenden Gehölzliste.

Große Bäume (> 15 m):		Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	<i>Corylus colurna</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Crat. laevig. "Pauls Scarlet"</i>	Rotdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Gehölzqualität der Ersatzpflanzung mindestens: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang.

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Beseitigung des jeweiligen Baums vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Gemeinde Hilter a. T. W. verfügt über keine Baumschutzsatzung. Der Baumbestand auf den Privatgrundstücken unterliegt derzeit somit keinem weitergehenden Schutz. Um die Grundstücke im Plangebiet bebauen zu können, werden Baumfällungen gegebenenfalls erforderlich sein. Zudem soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Solar- und Fotovoltaikanlagen optimal anzuordnen.

Da Bäume eine wichtige ökologische Bedeutung haben, sollen Ersatzanpflanzungen vorgenommen werden, wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume beseitigt werden müssen. Die für Ersatzpflanzungen geeigneten Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei der Artenauswahl handelt es sich um standortgerechte heimische Gehölze sowie Gehölze mit Eignung für Siedlungsbereiche. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz im Kap. 9.4 verwiesen

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeine Wohngebiete	3.108 m ²
davon Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(52 m ²)
Verkehrsflächen	257 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	3.365 m²

9 Erschließung, Altlasten, sonstige Hinweise und sonstige Auswirkungen

9.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die innere **verkehrliche Erschließung** erfolgt durch die *Natruper Straße*, *Rankenbachstraße* und die *Dresdener Straße*. Diese Straßen sind den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut. Über die Landesstraße 97 (*Münsterstraße*) ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet ist gut an das Netz des **ÖPNV** angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der *Natruper Straße* in Höhe des Plangebiets. Der Bahnhof Hilter a. T. W. ist etwa 1.000 m entfernt.

9.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Hinweise zur Erschließung

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).

Bei **Baumpflanzungen** im Bereich geplanter oder vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt DWA M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Wasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Gemeindewerke Hilter a. T. W. Das Plangebiet 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 m³/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 gefahrlos 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. Das Plangebiet ist an das **Schmutzwasserentsorgungsnetz** angeschlossen.

Zur schadlosen Ableitung des **Niederschlagswassers** besteht für die Grundstücke im Plangebiet eine Genehmigung zur Einleitung in den Regenwasserkanal. Der bisher unbebaute rückwärtige Teil des Grundstücks *Natruper Straße 12* soll ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollten bei neuen Bauvorhaben zur Zwischenspeicherung auf den Baugrundstücken private Rückhalteanlagen angelegt werden. Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte in Zisternen gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Es wird empfohlen Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die 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 GVG Glasfaser GmbH. Das Plangebiet befindet sich im Projektgebiet.

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück. Die Grundstücke sind an das Entsorgungsnetz angebunden.

9.3 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.

9.4 Hinweise zum Artenschutz und zum 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 gehölz- oder gebäudebewohnender und -brütender Vogel- und Fledermausarten auszulösen, sollen Gebäudeabrissarbeiten 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. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

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.

Bei der Beleuchtung öffentlicher Wege und Plätze sowie der privaten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets sollen 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).

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

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-Baumpfleger (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

9.5 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.

9.6 Altlasten und Kampfmittel

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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

9.7 Hinweis zur Photovoltaikpflicht

Auf § 32a NBauO „Solarenergieanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ wird hingewiesen. Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

Ab dem 01.01.2025 tritt dann außerdem die Regelung in Kraft, dass bei Aufstockung, Anbau oder Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht eines bestehenden Gebäudes eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche, die mindestens 50 m² beträgt, zu mindestens 50 % mit einer Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind.

9.8 Hinweis auf das Verbot von Schottergärten

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 somit ausgeschlossen.

9.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im §-13a-Verfahren entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht. Dennoch hat die Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen auf die Schutzgüter. In der nachfolgenden Tabelle werden die mit dieser Planung verbundenen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Naturraum und Landschaft, Wasser / Gewässer, Luft / Klima, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen dargestellt.

Als Wechselwirkungen werden verstanden: *Erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können*⁶.

⁶ Umweltbundesamt 2001

Gemeinde Hilter a. T. W.
Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Nord“ 2. Änderung
Begründung

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
Mensch und menschliche Gesundheit	<p>Das Vorhaben führt nicht zum Verlust visuell erlebbarer Freiflächen und nicht zu Einschränkungen bestehender Blickbeziehungen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der übergeordneten Erholungsnutzung findet durch das Vorhaben nicht statt, da es sich beim Plangebiet um private, nicht öffentlich nutzbare Grundstücke sowie eine bestehende Straße handelt.</p> <p>Mit einer nennenswerten Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist nicht zu rechnen.</p> <p>Für die Zeit der Bautätigkeiten ist mit dem üblichen Baulärm zu rechnen. Ansonsten ist eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen nutzungsbedingt nicht zu erwarten.</p>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<p>Es sind innerörtliche bebaute Grundstücksflächen und ein Hausgarten betroffen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich zwei prägende Linden, ansonsten liegt nur jüngerer Baumbestand vor.</p> <p>Gebäudeabbrüche und Baumfällungen sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und möglich. Durch Gebäudeabbruch können gebäudebrütende Arten betroffen werden. Im Zuge der Bebauung von Freiflächen im Rahmen der Innenentwicklung werden gegebenenfalls Bäume beseitigt und bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Der Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zum Artenschutz. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Hinweise ist nicht mit dem Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen. Bei der Beseitigung von Baumbestand sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p>
Fläche	<p>Der Bebauungsplan setzt wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, so dass die bisher mögliche Flächenversiegelung nicht erhöht wird.</p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet weist keinen Landschaftsbezug auf.</p> <p>Es geht eine innerörtliche Hausgartenfläche verloren. Die Besiedlung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der geordneten Innenentwicklung und Nachverdichtung. So wird dem Flächenverbrauch und der Landschaftszersiedlung, als Folge der Ausweisung von Baugebieten an den Siedlungsrändern im Außenbereich, entgegengewirkt.</p> <p>Die Neubebauung wird sich aufgrund der Festsetzungen in die Siedlungsstruktur der Umgebung einfügen.</p>
Boden	<p>Es handelt sich um bereits bebautes/versiegeltes Gebiet. Es kommt zu Bodenversiegelungen durch Bebauung, Befestigungen und Erschließungsanlagen, die in gleichem Umfang bereits durch Bebauungsplanfestsetzung für das Plangebiet zulässig sind.</p>

Gemeinde Hilter a. T. W.
Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Nord“ 2. Änderung
Begründung

Wasser / Gewässer	<p>Es sind Überschwemmungsgebiete und keine Oberflächengewässer im Plangebiet betroffen.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate und das Retentionsvermögen im Plangebiet werden durch die Versiegelung eingeschränkt.</p> <p>Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits an den Regenwasserkanal angeschlossen. Eine Beeinträchtigung durch abfließendes Niederschlagswasser ist nicht zu erwarten, da das Gelände annähernd eben ist.</p>
Luft / Klima	<p>Durch Verluste von unversiegelten Flächen wird die Verdunstungsrate herabgesetzt. Der Bebauungsplan setzt wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, sodass die bisher mögliche Flächenversiegelung nicht erhöht wird.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Denkmalgeschützte Bausubstanz ist durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind auch in geringer Menge gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig.</p>
Wechselwirkungen	<p>Das Vorhaben steht nicht im Zusammenhang mit weiteren Bauleitplanungen in der Umgebung. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und betrifft weitestgehend bebaute Grundstücksflächen im Ortskern von Hilter a. T. W., dies vermeidet eine Zersiedelung von freier Landschaft an sensiblerer Stelle. Es sind keine relevanten Wechselwirkungen erkennbar.</p>

10 Kosten

Dieser Bebauungsplan setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest.

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

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Beschluss

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

Hilter a. T. W.,

.....

Bürgermeister

