Gemeinde Hagen a.T.W.

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 117
„Friedhof“

1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**BEGRÜNDUNG**	**4**
1.	**Rechtsgrundlagen**	**4**
2.	**Geltungsbereich**	**4**
3.	**Planungsanlass/-ziele**	**4**
4.	**Planungsalternativen**	**4**
5.	**Verfahren**	**5**
6.	**Rahmenbedingungen**	**6**
6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	6
6.2	Realnutzung	7
6.3	Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	7
6.4	Schutzgebiete/-festsetzungen	7
6.5	Bergbau	8
6.6	Altlasten	8
6.7	Kampfmittel	8
6.8	Immissionsschutz	9
7.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**9**
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.5	Bauweise	11
7.6	Verkehrsflächen, Erschließung	11
7.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
7.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
7.9	Private Grünfläche	12
7.10	Öffentliche Grünfläche	12
7.11	Pflanzbindung/ -gebote	13
7.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.	**Örtliche Bauvorschriften**	**14**
8.1	Dachgestaltung	14
8.2	Einfriedungen	14
9.	**Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**15**
9.1	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	15
9.2	Bodenordnung	15
9.3	Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	15
10.	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**18**
10.2	Bestehende Verhältnisse	18
10.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	19
10.4	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	20
10.5	Artenschutzrechtliche Belange	20
11.	**Flächenbilanz**	**21**
II.	**VERFAHRENSVERMERKE**	**22**
1.	**Aufstellungsbeschluss**	**22**

2. Offenlage 22
3. Satzungsbeschluss 22
4. Ausfertigung 22
5. Bekanntmachung 22

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 10.2023 (Nds. GVBl. S. 250).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“, 1. Änderung liegt in der Gemeinde Hagen a.T.W., westlich der Straße Im Siek und nördlich der Sandstraße.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Hagen

Flur 1: Flurstücke: 51/5, 51/9, 51/7, 51/10
in Teilbereichen: 52/4.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,19 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, bauplanungsrecht für ein Einfamilienhaus auf einer aktuell als Grünfläche genutzten Fläche in der sogenannten baulichen 2. Reihe zu schaffen. Hierdurch sollen innerörtliche Flächenpotenziale zur wohnbaulichen Nachverdichtung und die bestehenden technischen sowie sozialen Infrastrukturen im Ort genutzt werden können.

Ebenfalls soll durch diese Nachverdichtung zusätzliche Flächenneuinanspruchnahmen auf der sogenannten „grünen Wiese“ und damit zusätzliche Versiegelungen im Außenbereich vermieden werden.

Der aktuell für den Änderungsbereich rechtverbindliche Bebauungsplan lässt aufgrund seiner Festsetzungen die oben genannte Planungsabsicht nicht zu. Folglich wird dieser Bebauungsplan Nr. 117 geändert.

Des Weiteren soll im Zuge dieser 1. Änderung die bestehende Trafostation sowie die östlich liegende Eiche bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4. Planungsalternativen

Aufgrund der Lage in der sogenannten 2. Reihe und dass es sich bei der Planung um die Schaffung von bauplanungsrecht für ein Einfamilienhaus zur organischen Fortführung der umliegenden

Siedlungsstrukturen im Bereich einer ungenutzten Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Planungsalternativen vor.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.

Maßnahme der Innenentwicklung

Bei dem Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“, 1. Änderung handelt es sich um eine „sonstige“ Maßnahme der Innenentwicklung. Es handelt sich bei dieser Maßnahme der Innenentwicklung um eine Umnutzung von einer Grünfläche zu einer Wohnbaufläche, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und die organische Fortentwicklung der umliegenden Siedlungsstrukturen fördern soll. So schmiegt sich die vorgesehene Bebauung von drei Seiten an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Hagen an. Darüber hinaus stellt die westlich anliegende Gehölzstruktur mit dem Gewässer 3. Ordnung eine naturräumliche Zäsur in Hinblick auf die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich dar, sodass der Bereich der geplanten Bebauung dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuinanspruchnahmen vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine insgesamt eine Fläche von ca. 1.910 m². Hiervon sind ca. 810 m² als Allgemeines Wohngebiet, ca. 30 m² als Fläche für Versorgungsanlagen und ca. 120 m² als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, sodass weniger als 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO versiegelt/bebaut werden können.

UVP Prüfpflicht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Natura 2000

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich ≥ 1,5 km nordwestlich des Änderungsbereiches. Es handelt sich hierbei um FFH-Gebiet 3713-301 „Silberberg“, nördlich des Ortsteils Gellenbeck. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser Natura 2000-Gebiete bestehen durch diese Planänderung aufgrund der Entfernung nicht.

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan lässt aufgrund der festgesetzten Nutzung keine Vorhaben zu, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und ist solchen auch nicht ausgesetzt.

Fazit: Im Ergebnis wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

6.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Abb.: Ausschnitt FNP (Quelle Gemeinde Hagen a.T.W.)

6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“, rechtsverbindlich seit dem Jahr 1977. Dieser setzt für den Planbereich der 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, eine Versorgungsfläche mit Trafostation und ein Fußweg fest.

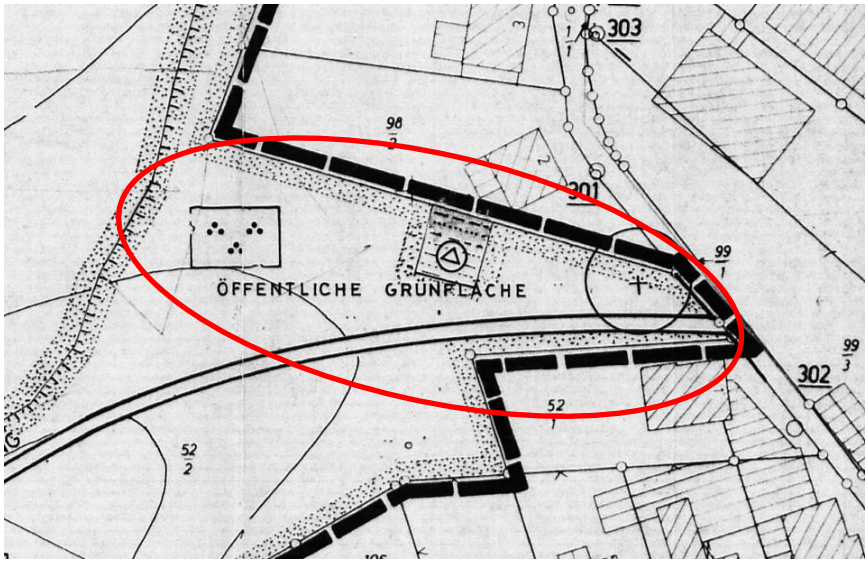

Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr.117 „Friedhof“ (Quelle Gemeinde Hagen a.T.W.)

Diese Festsetzungen entsprechen nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, diese Flächen wohnbaulich in der sogenannten 2. Reihe zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.

Nördlich und Südlich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“ sind keine Bebauungspläne vorhanden. Im Westen grenzen der Bebauungsplan Nr. 116 „Sportzentrum“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 123 „Osnabrücker Straße / Im Siek“ an.

6.2 Realnutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird größtenteils als Grünfläche genutzt. Im mittleren Bereich des Änderungsbereiches ist eine Trafostation vorhanden. Im Südosten Verlauf durch das Plangebiet ein bestehender Fuß- und Radweg und im Osten befindet sich eine Eiche.

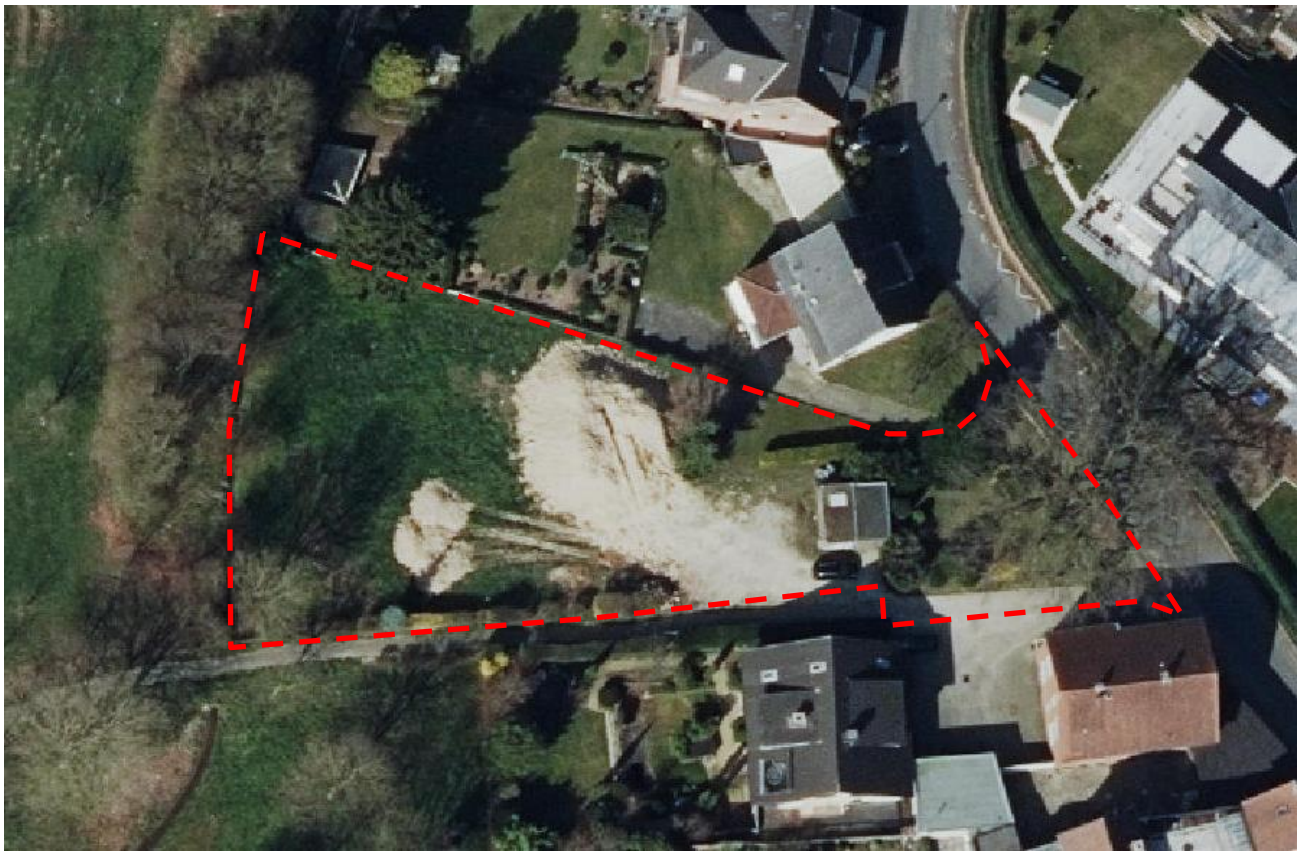

Abb.: Realnutzung im Änderungsbereich (Quelle Luftbild: https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core, Abgerufen am: 27.11.2023)

6.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flurstücke 51/9 und 51/7 sind im Eigentum der Gemeinde Hagen a.T.W.. Die Flurstücke 52/4 und 51/10 sind im Eigentum beziehungsweise im Zugriff des Vorhabenträgers. Das Flurstück 51/5 ist im privaten Eigentum.

6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.4.1 Natur und Landschaft, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich ≥ 1,5 km nordwestlich des Änderungsbereiches. Es handelt sich hierbei um FFH-Gebiet 3713-301 „Silberberg“, dass ca. 1 km nördlich des Ortsteils Gellenbeck liegt. Angesichts der Entfernung des Gebietes zum

Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums der vorbereiteten Baumaßnahme ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

6.4.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen gemäß dem GIS-Kartenserver des Landkreises Osnabrück keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

6.4.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

6.4.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem möglichen Verlust entgegengewirkt wird.

6.5 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt gemäß dem Internet NIBIS-Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) über dem Bergwerkeigentum Gellenbeck VI (Steinkohle) und Georg-Marie (Eisenerz). Es bestehen historische Abbaurechte/Lizenzen aus der Zeit des Königreiches Hannover. Ob im Planbereich Bergbau stattgefunden hat oder zukünftig bergbauliche Maßnahmen geplant sind, ist nicht bekannt.

Bezogen auf die Erlaubnis wird festgehalten, dass diese Erlaubnis lediglich dem Konkurrenzschutz dient und grundsätzlich in Form einer Lizenz klärt, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium nicht hervorgerufen werden können.

Da es sich hier bei der Planung lediglich um eine innerörtliche Planung beziehungsweise bauliche Entwicklung handelt und die nähere Umgebung vollständig bebaut ist, erfolgt in Bezug auf die oben genannten Belange keine Auswirkung auf die Planung oder einen möglichen Vollzug im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Altlasten

Im Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes sind lt. NIBIS Kartenserver und Umweltatlas des Landkreises Osnabrück keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

6.7 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Schallimmissionen

Im Änderungsbereich liegen keine Immissionsbelastungen vor. Das Plangebiet befindet baulich in der sogenannten 2. Reihe und ist südöstlich ca. 80 m von der vielbefahrenen Osnabrücker Straße K 301 entfernt, sodass aufgrund der Entfernung sowie der lärmabschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung davon ausgegangen werden kann, dass die in der TA-Lärm für schutzbedürftiger Nutzungen (WA) definierten Grenzwerte eingehalten werden.

An der *Sandstraße 2* befindet sich ca. 30 m bis 50 m vom Plangebiet entfernt ein Fleischereibetrieb. Die umliegende Wohnbebauung (sogenanntes § 34er Gebiet) ist anlog zu einem WA-Gebiet einzustufen. Bereits heute muss der Betrieb an den umliegenden Wohngebäuden die Richtwerte der TA-Lärm einhalten. Da die Wohnbebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“, 1. Änderung nicht näher als die vorhandene Wohnbebauung heranrückt, kann davon ausgegangen werden, dass es auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dieses Änderungsbereiches nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte kommt, wenn der Betrieb sich heute an die Richtlinien hält. Eine separate Prüfung hat daher im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht stattgefunden.

6.8.2 Geruchsimmissionen

Unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

An der *Sandstraße 2* befindet sich ca. 30 m bis 50 m vom Plangebiet entfernt ein Fleischereibetrieb. Die umliegende Wohnbebauung (sogenanntes § 34er Gebiet) ist anlog zu einem WA-Gebiet einzustufen. Bereits heute muss der Betrieb an den umliegenden Wohngebäuden die Richtwerte der TA-Luft einhalten. Da die Wohnbebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“, 1. Änderung nicht näher als die vorhandene Wohnbebauung heranrückt, kann davon ausgegangen werden, dass es auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dieses Änderungsbereiches nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte kommt, wenn der Betrieb sich heute an die Richtlinien hält. Eine separate Prüfung hat daher im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht stattgefunden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie würden dem gemeindlichen Ziel, Wohnraum für Bauwillige zu schaffen entgegenstehen und den Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören. Dieses gilt insbesondere aufgrund ihres z.T. hohen Flächenbedarfes und den durch diese Nutzung ausgelösten PKW-Verkehren. Sie werden daher für unzulässig erklärt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,3, Geschossflächenzahl GFZ = 0,4, Zahl der Vollgeschosse Z = II sowie Oberkante Fertigfußboden OKFF = maximal 0,3 m, Traufhöhe TH = maximal 4,2 m und Firsthöhe FH = maximal 9 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden.

Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die maximale zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) wird absolut zur Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunktes Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Der Festgesetzte Höhenbezugspunkt leitet sich aus der Oberkante des vermessenen Geländes im Plangebiet ab. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OKFF) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens und des festgesetzten Höhenbezugspunktes Höhe über Normalnull (NHN). Die Oberkannte Fertigfußboden darf maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird relativ zur Höhe der Oberkante Fertigfußbodens als maximal Höhe festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 4,2 m und die Firsthöhe maximal 9 m betragen.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und der Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF).

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Dachabschluss (First) und der der Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF).

Der obere Dachabschluss (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Dachaufbaues, Zwerchhauses oder Gaube) von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Gauben dürfen die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2 m überschreiten.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachauf-bauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

Die Kombination der Festsetzung von Zahl der Vollgeschosse und Anlagenhöhe ist aus der näheren Umgebung abgeleitet und stellen eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten und den PKW-Verkehr in der sogenannten 2. Reihe so gering wie möglich zu halten, wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus beschränkt. Es wird eine maßvolle Verdichtung in der sogenannten 2. Bebauungsreihe angestrebt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung soll westlich der Trafostation erfolgen. Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einer gewissen Flexibilität an der Planung des Vorhabenträgers. Mit einer Breite von 14 m und einer Tiefe von ca. 15 m beziehungsweise 3m von der nordöstlichen Ecke der Baugrenze zur Änderungsbereichsgrenze wird eine ausreichende Flexibilität zur Planung und Errichtung eines Einfamilienhauses gegeben.

Eine weitergehende Bebauung in Richtung Westen wird zum Schutz anliegenden Gehölzstruktur und um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden nicht zugelassen. Darüber hinaus soll dadurch ein harmonischer Übergang zwischen der Siedlung und Landschaft ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die westliche und östliche Baugrenze darf durch Balkone, Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 5,0 m überschritten werden, sofern ihre Breite nicht mehr als maximal 10,0 m beträgt und die in der Planzeichnung festgesetzten Bereich für das Leitungsrecht L 1 nicht überbaut werden. Hierdurch wird den individuellen Wohnbedürfnissen und dem Schutz des dort liegenden Kanals Rechnung zu tragen.

Ausnahmsweise ist eine Überbauung des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches für das Leitungsrecht L 1 durch Balkone, Wintergärten, Überdachungen und Terrassen zulässig, wenn der zuständige Unternehmensträger und die Gemeinde Hagen a.T.W. ihr Einverständnis geben. Hierdurch soll dem Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde und des zuständigen Unternehmensträgers eine gewisse Flexibilität bei der Ausnutzbarkeit des Grundstückes in Hinblick auf die Errichtung von Wintergärten, Balkonen, Überdachungen und Terrassen gegeben werden.

7.5 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung sowie der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise Rechnung getragen und das bestehende Ortsbild geschützt.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten und da es sich um eine Bebauung in sogenannter 2. Reihe handelt sind nur Einzelhäuser zulässig.

7.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet soll über eine 3,5 m breite Stichstraße über die Straße *Im Siek* erschlossen werden. Hierfür wird der aktuell bestehende 2,5 m breite Fuß- und Radweg im Abschnitt zwischen der Trafostation und der Straße *Im Siek* um 1 m nach Süden hin verbreitert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um die verkehrliche Erschließung des Einfamilienhausgrundstückes zu gewährleisten.

Die Straßenbegrenzungslinie trennt die Verkehrsfläche von den sonstigen Flächen. Erforderlich ist diese Linie, da der Bebauungsplan die Grundlage für mögliche Eingriffe in private Grundstücke und für eine mögliche Umlegung bildet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllsammelbehälter an den entsprechenden Abholtagen zur östlichen Straße *Im Siek* zu bringen sind.

Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt von dem Flurstück 51/10 zu den Flurstücken 51/21 und 51/31 der Flur 1, Gemarkung Hagen (westliche Geltungsbereichsgrenze und südlicher Fuß- / Radweg) festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine Erschließung des Grundstückes lediglich über die östliche Stichstraße zulässig ist.

7.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO müssen von der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Fuß- und Gehweg) mindestens 3,0 m zurückstehen. Diese Regelung ist erforderlich, da die durch die Nutzung ausgelösten Stellplätze und Nebenanlagen sich negativ auf das Ortsbild im Bereich des Fuß- und Radweges

auswirken können. Sie verfolgt das Ziel, die Verortung dieser Bauten stadtbildverträglich zu steuern und die Freianlagen im Bereich des Fuß- und Radweges von störenden Bauten freizuhalten und für die Grüngestaltung zu sichern.

Eine Überbauung der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für die Geh- Fahr- und Leitungsrechte L 1 und L 2 durch überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist unzulässig. Durch diese Festsetzung soll der Weg zur Trafostation freigehalten und die im Plangebiet liegende Kanalleitung vor einer Überbauung geschützt werden.

Ausnahmsweise ist eine Überbauung der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für die Geh- Fahr- und Leitungsrechte L 1 und L 2 durch überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig, wenn der zuständige Unternehmensträger und die Gemeinde Hagen a.T.W. ihr Einverständnis geben. Hierdurch soll dem Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde und des zuständigen Unternehmensträgers eine gewisse Flexibilität bei der Ausnutzbarkeit des Grundstückes in Hinblick auf die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen gegeben werden.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers und der Gemeinde Hagen a.T.W. zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger und der Gemeinde Hagen a.T.W., unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche L 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb der im Plangebiet bestehenden Trafostation zuständigen Unternehmensträgers und der Gemeinde Hagen a.T.W. zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger und der Gemeinde Hagen a.T.W., die dafür festgesetzte Fläche zu betreten und zu befahren, um die im Plangebiet bestehende Trafostation zu unterhalten oder ggf. neu zu errichten.

Hierdurch soll die durch das Plangebiet verlaufende Schmutzwasserleitung sowie die Erschließung zur Trafostation gesichert werden. Ergänzend ist zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB eine öffentlich-rechtliche Baulast einzutragen. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sowie Wegerechte sind zudem privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

7.9 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Versickerungs- und Retentionsanlagen (Anlagen zur Regenrückhaltung) zulässig.

Ausnahmsweise sind innerhalb der privaten Grünfläche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zwischen der Siedlung und Landschaft geschaffen werden, welcher nicht baulich geprägt sein soll, wird im Westen des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Es soll jedoch für den Grundstückseigentümer im Sinne einer gewissen Flexibilität möglich bleiben, kleinere Nebenanlagen sowie Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung oder -rückhaltung innerhalb der privaten Grünfläche errichten zu können.

7.10 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind unter Beachtung des bestehenden Baumstandortes (Eiche) Grundstückszufahrten vom Flurstück 98/4 zur Straße *Im Siek* mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Hierdurch soll weiter eine Zufahrt von der Straße *Im Siek* zum Flurstück 98/4 unter Beachtung des Schutzes des dort bestehenden Baumes (Eiche) möglich bleiben.

7.11 Pflanzbindung/ -gebote

Um das Gebiet mit ausreichend Grün, insbesondere strukturprägenden Gehölzen, zu versorgen und einer klimatischen Verschlechterung entgegenzuwirken werden Pflanzbindungen und -gebote getroffen.

Grundstücksbegrünung: Um auch im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen vor. So sind auf dem Flurstückes 51/10, der Flur 1, Gemarkung Hagen mindestens zwei standortgerechte Laub- und / oder Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Eine Bepflanzung innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche mit Bäumen ist unzulässig. Hierdurch soll der Weg zur Trafostation freigehalten und die im Plangebiet liegende Kanalleitung geschützt werden.

Pflanzbindung, Erhaltungsgebot

Der in der Fläche mit Erhaltungsgebot enthaltene Baum (Eiche) ist zu erhalten.

Der Baum ist dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs ist der zu erhaltende Baum gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Innerhalb der Fläche für Erhaltungsgebote sind unter Beachtung des bestehenden Baumstandortes (Eiche) Grundstückszufahrten vom Flurstück 98/4 zur Straße *Im Siek* mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Die Grundstückszufahrt ist vom Baumstandort (Eiche) und gegenüber der bestehenden Zufahrt abgerückt in Richtung Norden anzulegen.

Durch diese Festsetzung soll der Baum (Eiche) im Plangebiet erhalten werden und gleichzeitig unter Beachtung des Baumschutzes eine Zufahrt von der Straße *Im Siek* zum Flurstück 98/4 weiterhin möglich bleiben.

7.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung und zum planinternen Ausgleich von Beeinträchtigungen sind in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen über die Pflanzbindungen und -gebote hinausgehende Festsetzungen getroffen.

Gestaltung von Stellplätzen und Zu- und Abfahrten: Es wird festgesetzt, dass nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, das auf den privaten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend zu versickern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern und den Niederschlagswasserabfluss zu minimieren.

Da eine wasserdurchlässige Befestigung einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, zur Grundwasserneubildung beiträgt und i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, ist die Maßnahme gerechtfertigt und für Eigentümer und Benutzer zumutbar.

Im Hinblick auf eine ökologische und optische Wertsteigerung der Flächen wird für die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen eine Begrünung durch Ansaat mit geeignetem Saatgut empfohlen (Schotterrasen, Rasengittersteine).

Beleuchtung: Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein insekten- und fledermausfreundliches Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung fallen Insekten oftmals diesen Leuchtmitteln mit entsprechenden

Schäden für die biologische Vielfalt zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf. Um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, dürfen für Straßen- und Außenbeleuchtungen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist zudem die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ausschließlich nach unten zu richten.

Eine gerichtete Beleuchtung oder Abstrahlung in den westlich angrenzenden Gehölzstreifen ist unzulässig, um Lichtverschmutzung zu vermeiden und Fledermäuse sowie Insekten nicht zu stören.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen soll ein Rahmen für ein einheitliches, aber nicht uniformes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden, um einen Wiedererkennungswert und Quartierszusammenhalt zu schaffen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt, gleichzeitig aber ein negatives und unerwünschtes Erscheinungsbild vermieden wird.

8.1 Dachgestaltung

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Ortsbild. Um ein ruhiges und traditionelles Ortsbild zu schaffen, welches sich an die Umgebung anfügt, wurden diverse Festsetzungen zur Gestaltung definiert. So sind im WA nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die geneigten Dächer sind als Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot sowie PV-Anlagen zulässig. Unzulässig sind glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben. Glasierte Dachziegel oder Dachziegel in anderen Farben würden diesem Ziel zuwiderlaufen und unharmonisch gegenüber der bestehenden umliegenden Bebauung wirken.

Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen und eine solche Festsetzung unverhältnismäßig einschränken würde. Sie sind daher von dieser Regelung ausgenommen.

Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sind bis zu maximal 3/5 der entsprechenden Gebäudelänge (Traufseite), gemessen von den äußeren Gebäudekanten des Mauerwerkes, zulässig. Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet lediglich Gebäude mit Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitten entstehen können, welche sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und harmonisch fortführen.

8.2 Einfriedungen

Um eine harmonische Grüngestaltung zum öffentlichen Raum (Fuß- und Radweg) hin zu gewährleisten, sind Grundstückseinfriedungen im WA und der privaten Grünfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (südlicher Fuß- und Radweg) nur in Form von lebenden Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (freiwachsend oder geschnitten), wahlweise in Kombination mit

durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Bei Kombination von Hecken mit Zaunanlagen sind die Zaunanlagen grundstücksseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzuordnen.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m, gemessen von der Oberkante des südlich anliegenden Fuß- und Radweges, betragen. Hierdurch sollen zu hohe, dichte Einfriedungen entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges in Hinblick auf einen Einmauerungseffekt verhindert werden. Diese Regelungen stellen zwar eine Einschränkung der individuellen Grundstücksausnutzung dar, sie sind jedoch aufgrund der aktuell zu beobachtenden Einmauerungstendenzen im Gemeindegebiet geboten und sollen die durch diese Effekte entstehenden negativen Auswirkungen unterbinden.

Andere Einfriedungen oder Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,5 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze (südlicher Fuß- und Radweg) sind im WA und der privaten Grünfläche zulässig, wenn ein Abstand von 3 m oder mehr zur südlichen Geltungsbereichsgrenze (südliche Fuß- und Radweg) eingehalten wird. Hierdurch soll dem Sicherheits- und Rückzugsbedürfnissen der Eigentümer entsprechend Rechnung getragen werden.

9. Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

9.2 Bodenordnung

Die Gemeinde Hagen a.T.W. beabsichtigt, auf Grundlage dieses Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren hinsichtlich der Änderung von Fuß- zu Radweg zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der damit verbundenen Aufweitung der Fläche im Südosten des Plangebietes durchzuführen.

9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Straße *Im Siek*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Oberflächenwasser

Westlich des Plangebietes liegt nach Aussage der Gemeinde Hagen a.T.W. ein Gewässer 3. Ordnung und im Süden ein Regenrückhaltebecken. Ein Bodengutachten / Versickerungsnachweis liegt für das Plangebiet nicht vor.

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver (siehe Abb. unten) wurden in der räumlichen Nähe (Flurstück 99/9 / Hausnummer 33a) im Jahre 2015 Hydrogeologische Bohrungen durchgeführt.

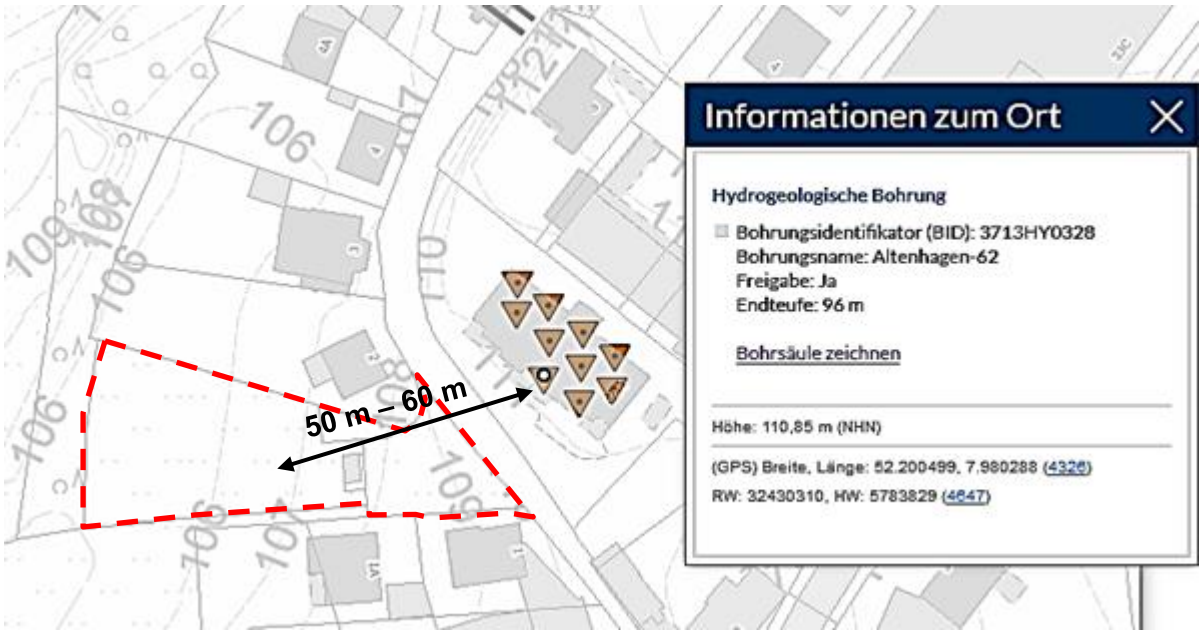

Abb.: Lage Hydrogeologische Bohrungen (Quelle: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#, Abgerufen am: 27.11.2023)

Aufgrund der räumlichen Nähe (Entfernung: 50-60 m) kann man von ähnlichen Bodenverhältnissen im Plangebiet ausgehen.

Das entsprechende Bohrprofil weist in den ersten 10 m Sand, Auffüllungen und Feinsand auf, so-dass tendenziell von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagwasser auf dem Grundstück ausgegangen werden könnte. Der Flurabstand zum Grundwasser ist jedoch nicht bekannt.

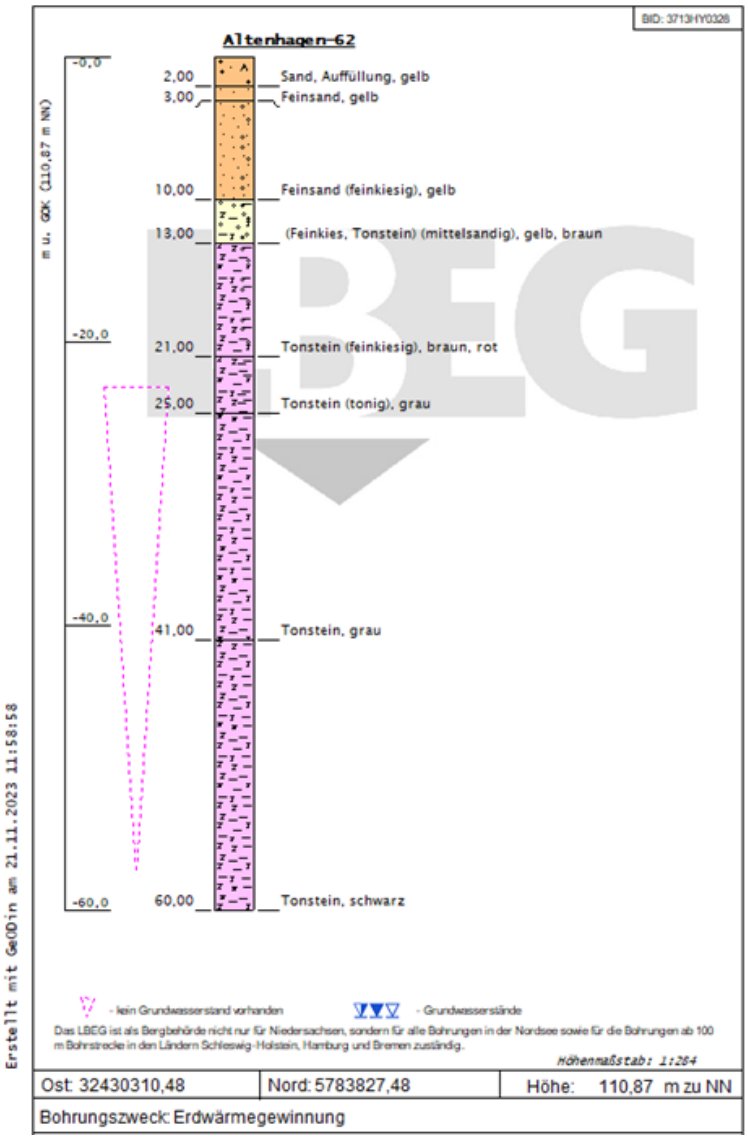

Abb.: Bohrprofi (Quelle: https://nibis.lbeg.de/DetailSeitenKartenserver/DetailseitenBohrsaeulenGeodin/Bohrungs-seite.aspx?BID=3713HY0328&Seite=1&ART=BDN, Abgerufen am: 27.11.2023)

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist für das WA-Grundstück ein Versickerungsnachweis / eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vorzusehen. Die Versickerungsanlagen müssen auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes 138 ausgelegt und betrieben werden. Sofern eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse oder eines zu geringen Flurabstandes zum Grundwasser nicht möglich sein sollte, sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Regenrückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers oder entsprechende Anlagen (z.B. Zisternen von mindestens 3m³, Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme) vorzusehen und gedrosselt in das westlich liegende Gewässer 3. Ordnung oder in das südliche Regenrückhaltebecken einzuleiten. Der Drosselabfluss aus der Anlage darf max. 0,66 Liter pro Sekunde betragen. Entsprechende Abstimmungen haben mit der Gemeinde und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu erfolgen.

Für die Versickerung in das Grundwasser/ die Einleitung in das Gewässer 3. Ordnung wird ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu stellen. Wird das anfallende Oberflächenwasser über eine Regenkanalisation in das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet, ist die Gemeinde Hagen a.T.W. zuständig.

Grundsätzlich wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen. Zusätzlich sind Stellplätze und Auffahrten mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, sowie einem wasserdurchlässigen Unterbau umzusetzen.

Die Oberflächenentwässerung der übrigen Plangebietsflächen erfolgt wie im Bestand.

Müllentsorgung

Anlieger haben zur Müllentsorgung ihre Müllsammelbehälter zur Straße *Im Siek* dargestellten Standort zu bringen.

Bestehende Leitungen, Anlagen und Kanäle

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

10. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt 6.8 Immissionsschutz behandelt.

10.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich ≥ 1,5 km nordwestlich des Änderungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 117. Es handelt sich hierbei um FFH-Gebiet 3713-301 „Silberberg“, dass ca. 1 km nördlich des Ortsteils Gellenbeck liegt. Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums der vorbereiteten Baumaßnahme ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

10.2 Bestehende Verhältnisse

Das westliche Plangebiet wird intensiv als Grünland (Wiese) unterhalten und ist als artenarmes Intensivgrünland und Grasacker/ Grünlandneuansaat einzustufen. In diesem Bereich befinden sich

weiter überwiegend immergrüne Ziergehölze nichtheimischer Arten sowie Heckengehölze. Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich die bauliche Anlage einer Trafostation mit der dazugehörigen Zuwegung. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Einzelbaum (Eiche, „Uraltbaum“, durch Pflegeschnitt vitalisiert) sowie überwiegend immergrüne Ziergehölze nichtheimischer Arten.

Der Gehölzstreifen westlich des Plangebietes ist von der Planung nicht betroffen.

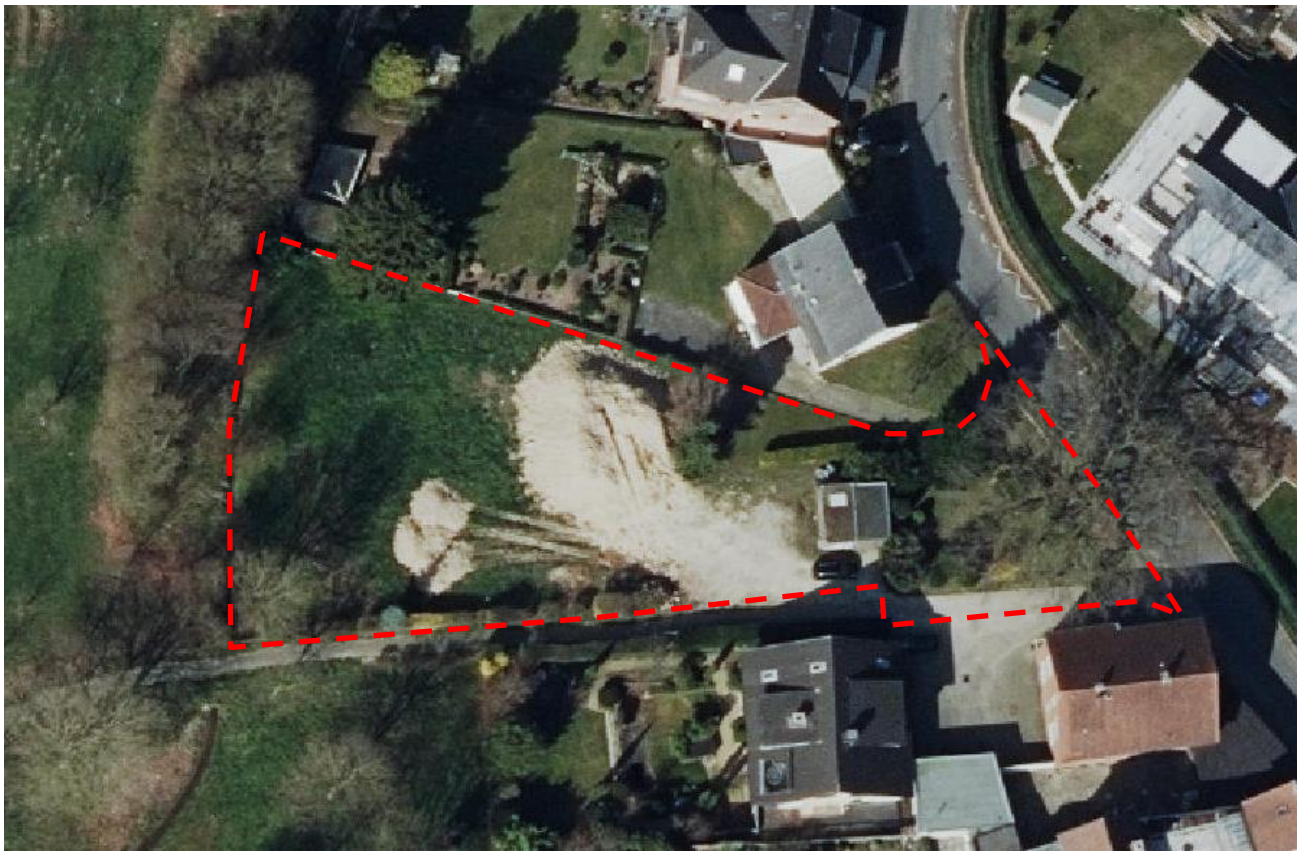

Abb.: Realnutzung im Änderungsbereich (Quelle Luftbild: https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core, Abgerufen am: 27.11.2023)

10.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB/Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an bestehende Siedlungsbereiche. Im Plangebiet soll für die bisher unbebaute Fläche bauplanungsrecht für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden. Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Hagen a.T.W.. Diese Option der Flächenentwicklung in Form der Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen ist einer Flächenausweisung in der freien Landschaft vorzuziehen.

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung.

Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch Überbauung eines Grünbereiches kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. Der Bebauungsplan sieht als Festsetzungen zum Klimaschutz/-anpassung vor, dass auf dem Flurstück 51/10, der Flur 1, Gemarkung Hagen mindestens zwei standortgerechte Laub- und / oder Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen sind, um ein Mindestmaß an Beschattung zu erreichen. Ebenfalls ist festgesetzt, dass nichtüberdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Des Weiteren wird im Bebauungsplan empfohlen, die Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu begrünen sowie Solaranlagen und Zisternen herzustellen. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes kann vorausgesetzt werden.

10.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Die alte Eiche und die umgebende Grünanlage mit deren Traufbereich bleiben erhalten. Arbeiten im Randbereich der vorhandenen Zufahrten sind zum Schutz der Wurzelbereiche in Handarbeit auszuführen. Das Befahren, lagern von Baumaterial und abstellen von Fahrzeugen und Geräten innerhalb der Fläche mit Erhaltungsgebot ist nicht zulässig. Die DIN 18 920 ist zu beachten. Sofern im Rahmen der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist, ist die Wasserversorgung der Eiche durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Die Gehölze im Plangebiet sind innerhalb des gem. Bundesnaturschutzgesetz vorgegebenen Zeitraumes vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen.

10.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet. Die vorhandenen Gehölze weisen keine als Bruthöhlen oder Sommerquartier für Fledermäuse geeigneten Strukturen auf.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Zudem ist im Vorfeld eines jeglichen Schnitttermins fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig.

11. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich setzt sich flächenanteilig aus folgenden Flächen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,081 ha
davon Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	ca. 0,003 ha
Verkehrsflächen (öffentliche Straßenverkehrsflächen)	ca. 0,012 ha
Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität	ca. 0,003 ha
Private Grünflächen	ca. 0,062 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.0,033 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,033 ha
Summe	ca. 0,191 ha

II. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hagen a.T.W. hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“, 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Hagen a.T.W. hat in seiner Sitzung am …… die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedhof“, 1. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom …… . Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……. gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

3. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hagen a.T.W. in seiner Sitzung am ……. diesen Bebauungsplan Nr. 117 „Friedhof“, 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

4. Ausfertigung

Am …… hat die Bürgermeisterin bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Hagen a.T.W., den ……..

Die Bürgermeisterin

.....
Christine Möller

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 13. Dezember 2023
Bu/Mi/Su-210.489

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG