

Gemeinde Hilter a.T.W.



Bau- und Planungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 102

„Westlich der Weststraße“



Donnerstag, 23. Januar 2020



Lage im Ort



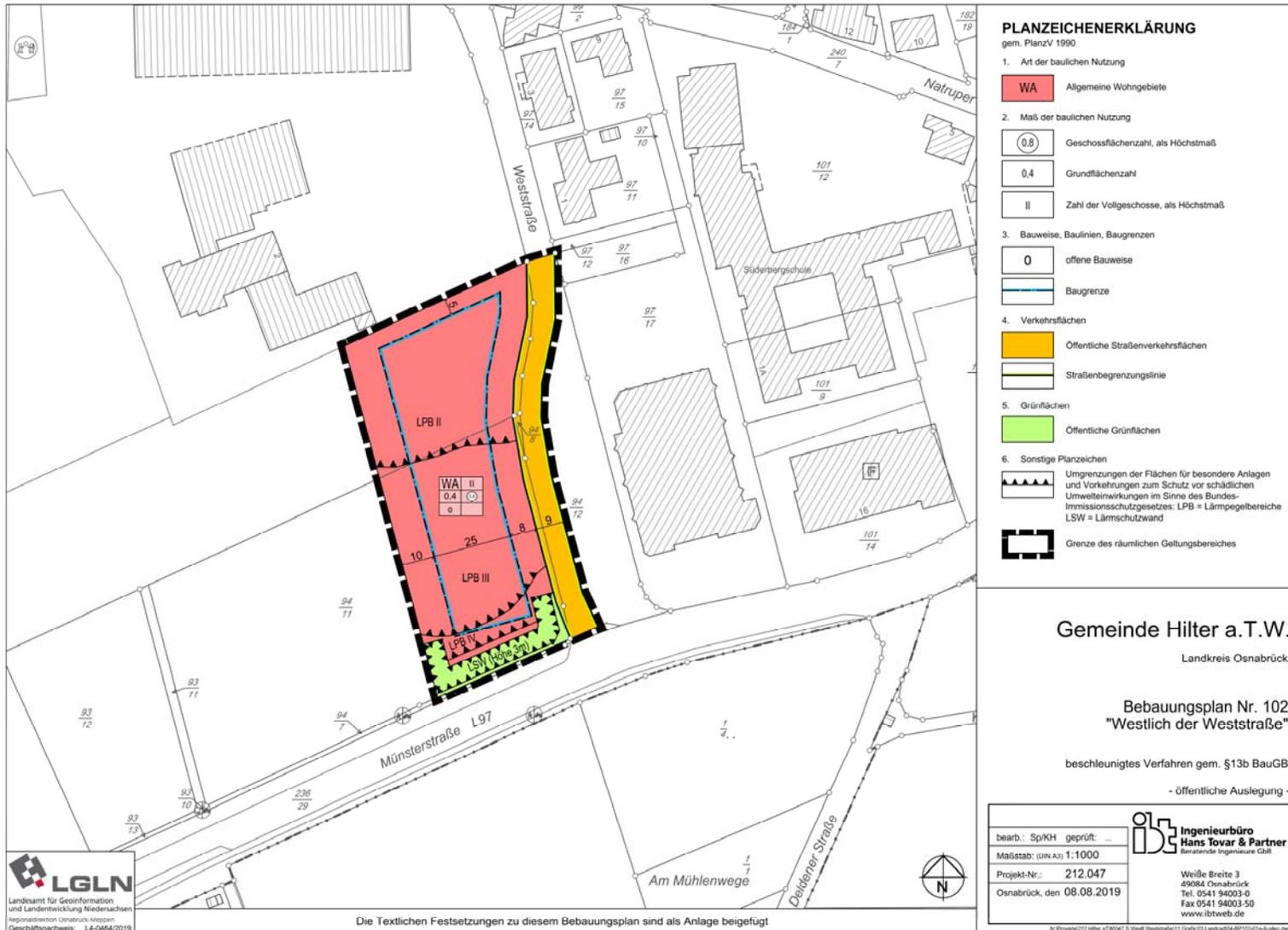


Vorplanung



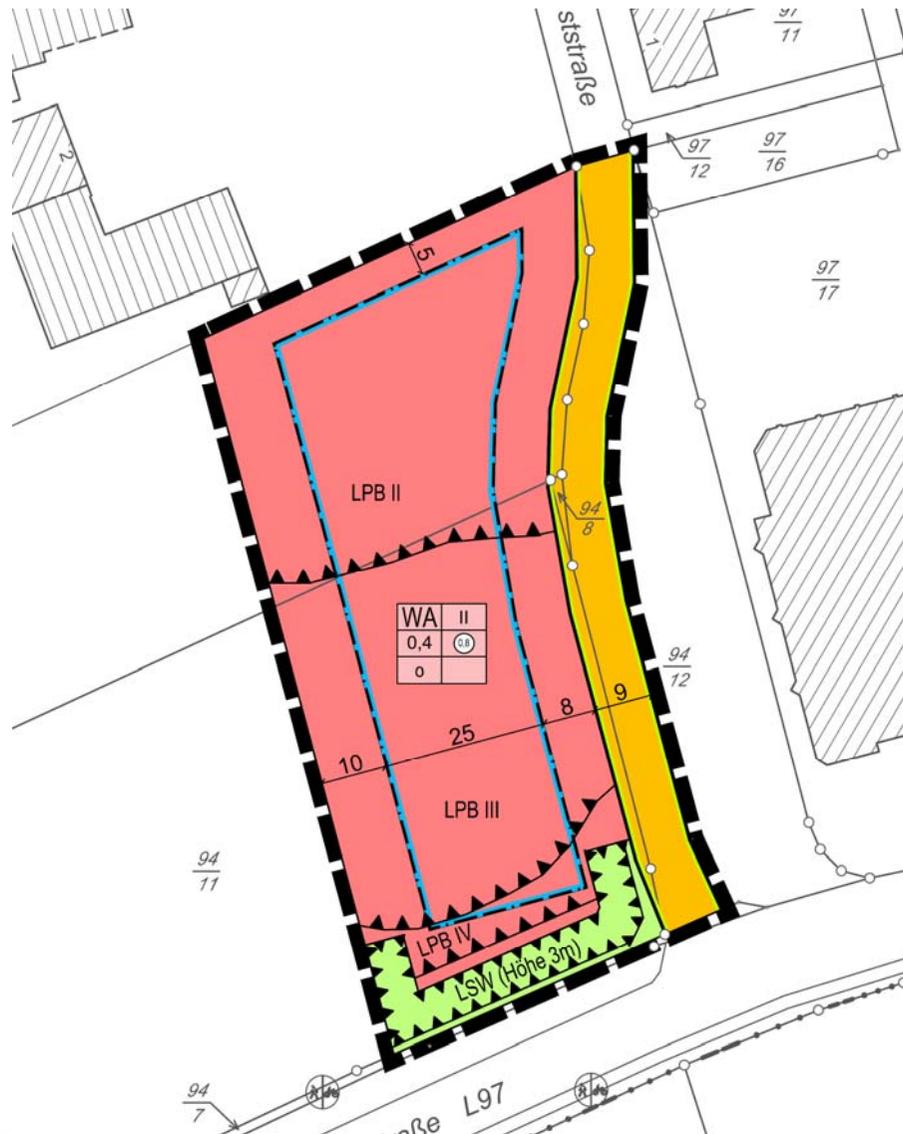


Entwurf Bebauungsplan

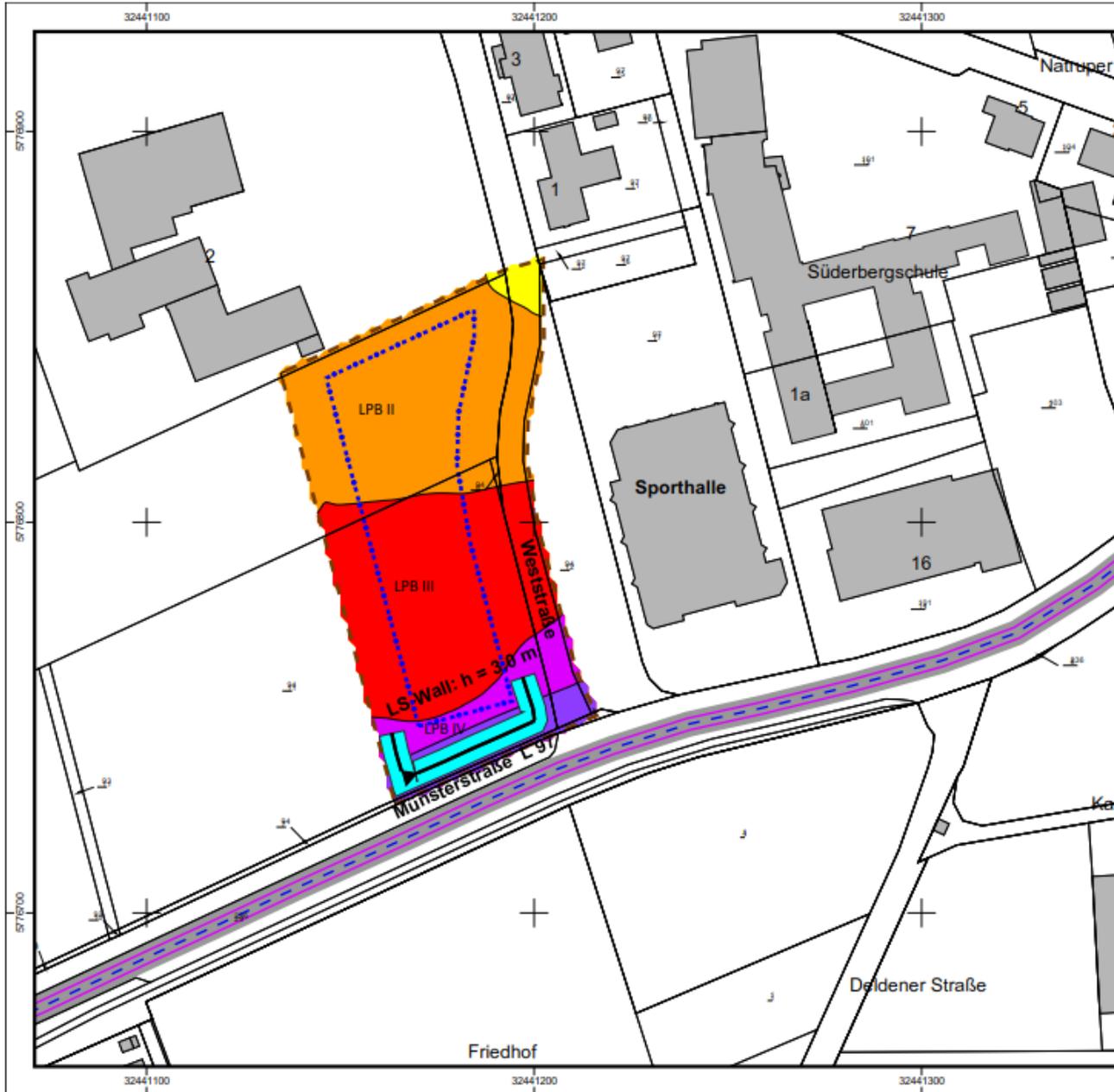




Entwurf Bebauungsplan



- Allgemeines Wohngebiet WA
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Grundflächenzahl
GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl
GFZ = 0,8
- Offene Bauweise



Gemeinde Hilter a.T.W.



Bebauungsplan Nr. 102
"Westlich der Weststraße"
Fachbeitrag Schallschutz
Verkehrslärm

Karte

1.7

Isophonenkarte

zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109, Tabelle 7

Grundlagen:
Ausbreitungsberechnung Nacht (Karte 1.6)
zzgl. Pegelkorrektur
+3 dB(A) für Straßenverkehrslärm
+10 dB(A) für erhöhte Störwirkung Nacht

Lärmpegel-
bereiche

nach DIN 4109 in dB

I	< 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	>= 75

Zeichenerklärung

- Straße
- Emissionslinie
- Straßenachse
- Oberfläche
- Bestandsgebäude
- Orientierungswertlinie WA
- Baugrenze
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Lärmschutzwall



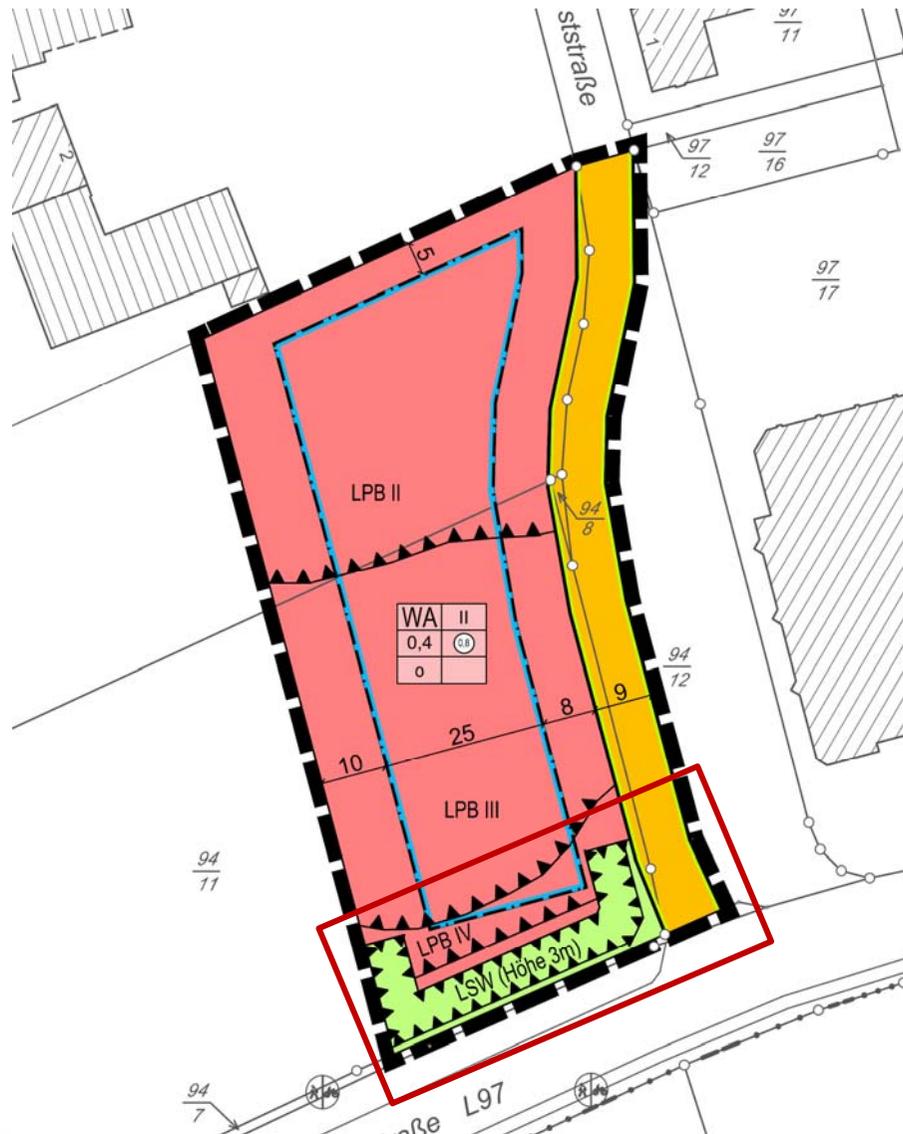
Maßstab 1:1500



Bearbeitet durch:
RP Schalltechnik
Molenseten 3
49086 Osnabrück
Tel: (0541) 150 55 71
Stand 10.08.2019



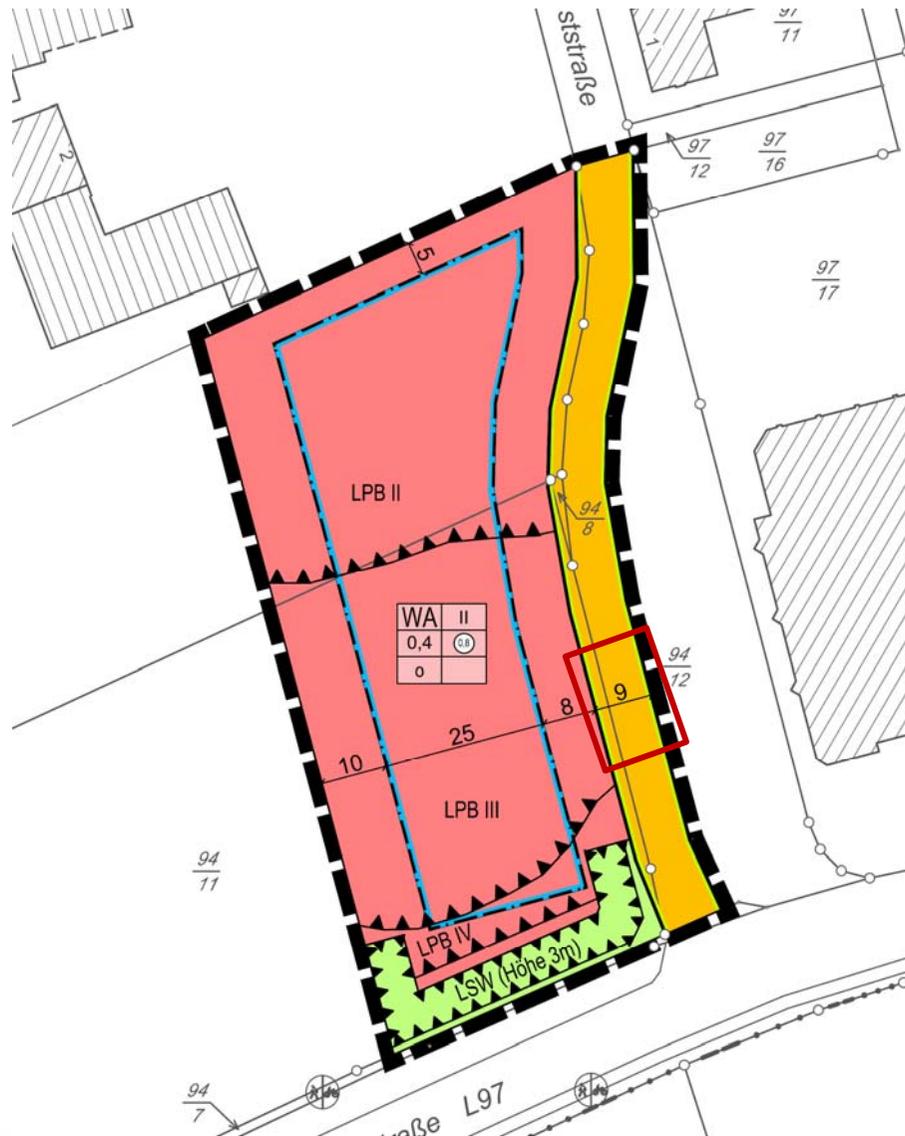
Entwurf Bebauungsplan



- Festsetzung eines Lärmschutzwalls in Höhe von 3 m
- Festsetzung der Lärmpegelbereiche II, III und IV



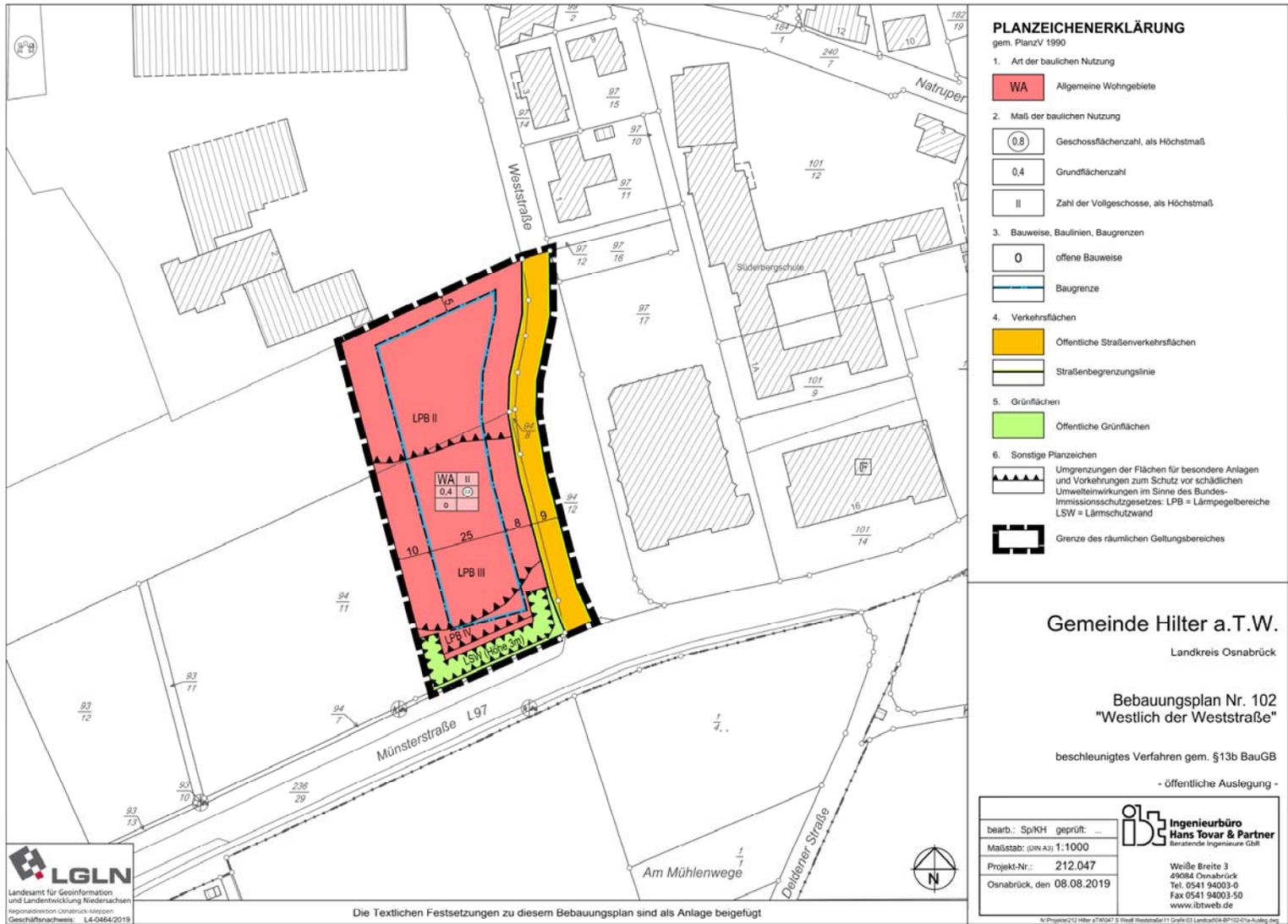
Entwurf Bebauungsplan



- Verbreiterung der Weststraße auf 9,0 m



Entwurf Bebauungsplan





Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

03. Dezember 2019 bis 06. Januar 2020

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Nr. 19 a) Landwirtschaftskammer Niedersachsen

- Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorgebracht.
- Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Entwicklungsmöglichkeiten des nördlich liegenden Spargelhofes nicht eingeschränkt.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 19 b) Landwirtschaftskammer Niedersachsen

- Von der Landwirtschaftskammer wird vorgebracht, dass zur Vermeidung von Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden auf die Norm **DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)** in der Begründung verwiesen werden sollte.

Abwägungsvorschlag:

- Es wird gemäß dem Hinweis unter Punkt 7.4 der Begründung auf die DIN verwiesen und folgende Textpassage redaktionell ergänzt:

*„- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), **DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)**, DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial).“*

- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 19 c) Landwirtschaftskammer Niedersachsen

- Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ländlich geprägten raum befindet und daher landwirtschaftlich spezifische Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) entsprechend ortsüblich als unvermeidbar hinzunehmen und zu tolerieren sind.

Abwägungsvorschlag:

- Ein entsprechender Hinweis wird unter Hinweise/Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 20 a) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Von der Landesbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
- Die Landesbehörde mit der Festsetzung der Baugrenzen einverstanden.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 20 b) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Von der Landesbehörde wird vorgebracht, dass die Detailplanung, qualifizierte Straßenentwürfe mit der entsprechenden Geschäftsstelle in Osnabrück abzustimmen sind.
- Weiter wird angemerkt, dass die Landesbehörde keine Kosten oder Folgekosten die bei einer Änderung des Einmündungsbereiches Münsterstraße/Weststraße entstehen übernehmen wird.



Nr. 20 b) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Abwägungsvorschlag:

- Die Detailplanung, qualifizierte Straßenentwürfe sowie mögliche Kosten sind nicht Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.
 - Eine entsprechende Abstimmung hinsichtlich Detailplanung zwischen der Gemeinde Hilter a.T.W. und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im Nachgang erfolgen.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 20 c) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Die Landesbehörde stimmt der Errichtung eines Lärmschutzwalles zum Immissionsschutz zu, stellt jedoch detaillierte technische Anforderungen an den geplanten Lärmschutzwall:
- Mulde zur Entwässerung in einer Breite von mind. 2,0 m zwischen Eigentumsgrenze der Straßenbauverwaltung und des Lärmschutzwalles
- Eine Böschungsneigung des Lärmschutzwalles von max. 1:1,5
- Eine Walkrone von 1,0 m breit



Nr. 20 c) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Abwägungsvorschlag:

- Die genannten Anforderungen werden im Rahmen der Detailplanung zur Errichtung des Lärmschutzwalles berücksichtigt und mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr entsprechend abgestimmt.
 - Die Detailplanung ist jedoch nicht Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**



Nr. 20 d) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Die Landesbehörde bittet darum folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Von der Landstraße 97 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

Abwägungsvorschlag:

- Die Textpassage wird unter Hinweise/Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

➤ **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 20 e) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Die Landesbehörde bittet darum, dass Ihnen das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt sowie die Unterlagen zur Satzungsfassung übersendet wird.

Abwägungsvorschlag:

- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 21 Teutoburger Energie Netzwerk eG

- Es befinden sich Versorgungsleitungen des Unternehmens im Plangebiet und diese sind durch die Errichtung des erforderlichen Lärmschutzwalls tangiert sind.
- Da die Versorgungsleitungen auf Privatgrund oder später unter dem Lärmschutzwall liegen muss im Vorfeld die Leitungslage nach Grenzfeststellung geprüft werden. Die TEN eG bittet um eine frühzeitige Abstimmung, um eine eventuelle Umlegung planen zu können.



Nr. 21 Teutoburger Energie Netzwerk eG

Abwägungsvorschlag:

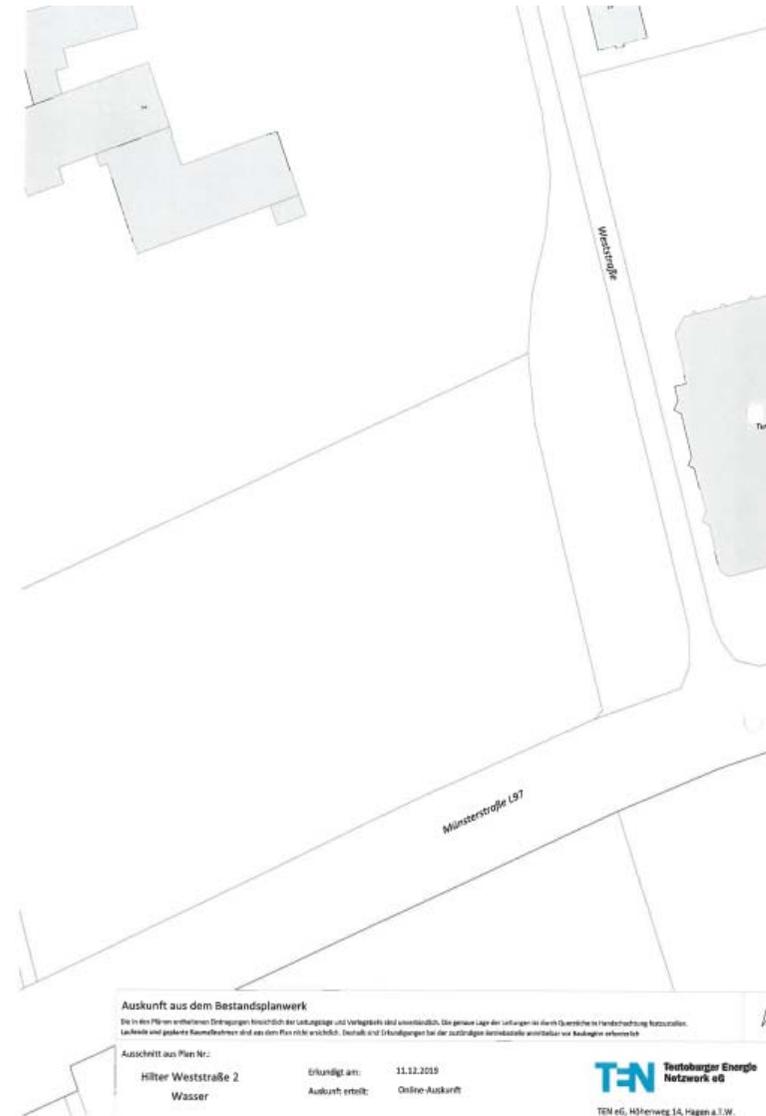
- Es wird folgende Textpassage unter Hinweise/Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Teutoburger Energie Netzwerk eG. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist abzustimmen, ob die Leitungen umgelegt oder geschützt werden müssen. Die Leitungen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden.“

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

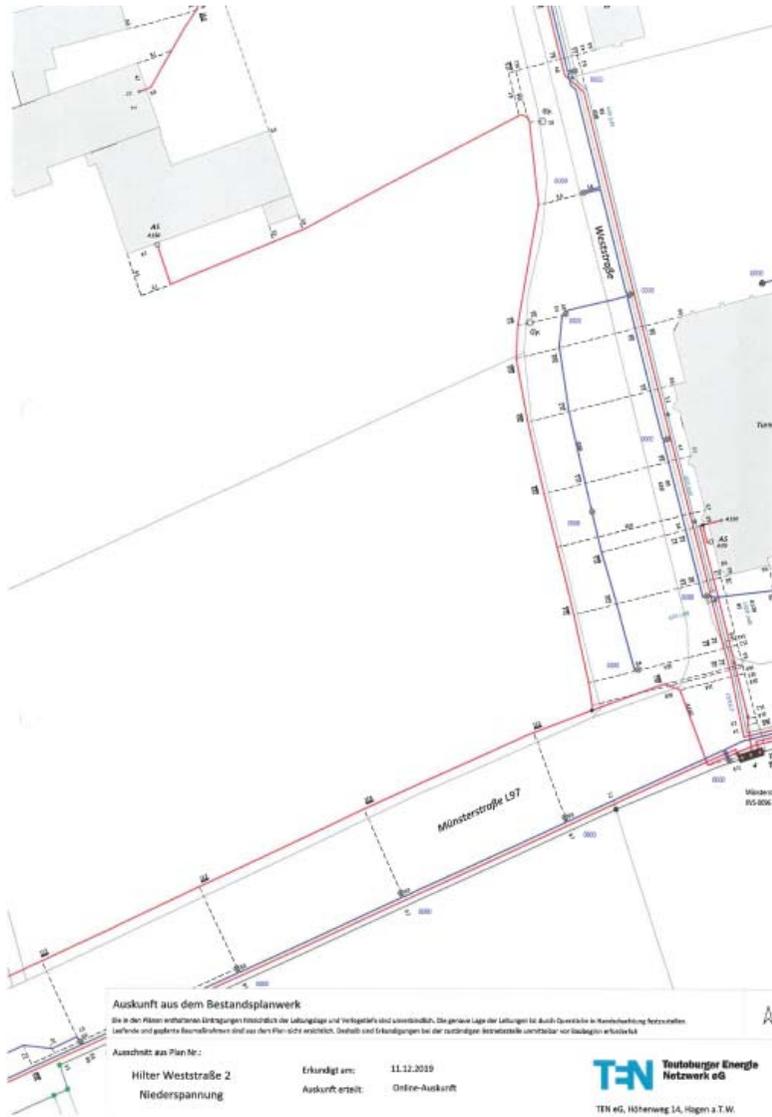


Nr. 21 Teutoburger Energie Netzwerk eG



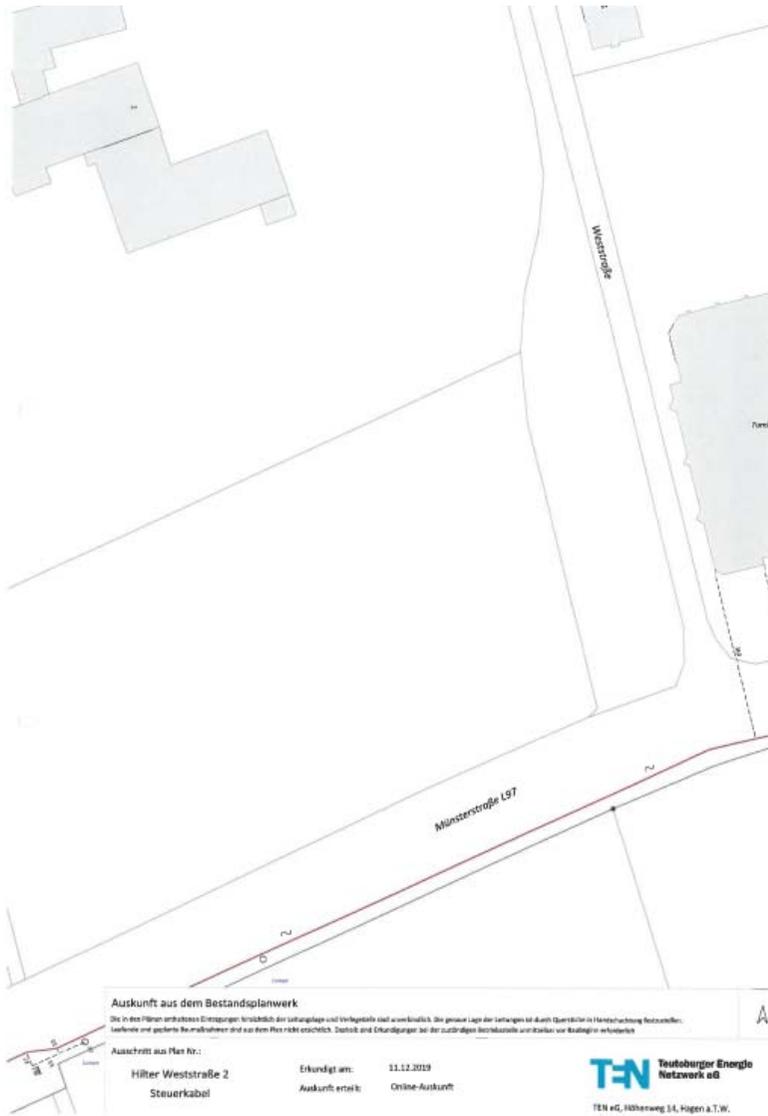


Nr. 21 Teutoburger Energie Netzwerk eG





Nr. 21 Teutoburger Energie Netzwerk eG





Nr. 21 Teutoburger Energie Netzwerk eG





Nr. 22 a) Landkreis Osnabrück

- Von der Regional- und Bauleitplanung wird vorgebracht, dass der Bebauungsplan die zeichnerischen Festsetzungen des RRÖP 2004 nicht berührt.
- Zu beachten ist jedoch das raumordnerische Ziel RRÖP D 2.2.01 hinsichtlich des Bodenschutzes und der Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungen auf das notwendige Maß.



Nr. 22 a) Landkreis Osnabrück

Abwägungsvorschlag:

- Als Maßnahme zur Reduzierung der Bodenversiegelung wurden bereits zwei Örtliche Bauvorschriften in dem B-Plan festgesetzt, die der Flächenversiegelung entgegenwirken.
(zum Beispiel: Anlegen von Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien und die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten)
 - Die bereits bestehende Weststraße geringfügig auf eine Breite von insgesamt 9,0 m verbreitert. Eine neue Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 22 b) Landkreis Osnabrück

- Vom Landkreis wird vorgebracht, dass sich im Plangebiet der Bodentyp „Plaggenesch“ vorzufinden ist.

Abwägungsvorschlag:

- Die Auswirkungen der Planung auf den dort vorhandenen Plaggenesch-Boden kann aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebietes, der angedachten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und der maximal zulässigen Grundflächenversiegelung von 0,6 (GRZ I+II) als verhältnismäßig gering betrachtet werden.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 22 c) Landkreis Osnabrück

- Der Landkreis verweist auf die Anforderungen der Bauleitpläne gemäß Nr. 41 VV-BauGB und Nr. 42 VV-BauGB.

Abwägungsvorschlag:

- Für die Erleichterung der Verfahrensdurchführung wurden die Planunterlagen auf die Planzeichnung und die Legende reduziert, um ein gängiges DIN-Format zu erhalten, das leichter zu vervielfältigen ist.
 - Die Satzungsfassung des Bebauungsplanes wird sämtliche oben genannten Anforderungen erfüllen
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 22 d) Landkreis Osnabrück

- Von Landwirtschaftlichen Immissionsschutz werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 22 e) Landkreis Osnabrück

- Von der Unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 22 f) Landkreis Osnabrück

- Vom Landkreis wird dazu vorgebracht, dass von einzelnen Fachdiensten Stellungnahmen nachgereicht werden könnten.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 23 ergänzende Landkreis Osnabrück

- Vom Landkreis wird vorgebracht, dass der Nachweis über eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und diese zu erbringen ist gemäß DWA / DVWK 153/117/138.
- Versickerungsnachweis + Beispielhafte Bemessung einer Versickerungsanlage wurde am 15.01.2020 nachgereicht
- Am 16.01.2020 wurde eine positive Stellungnahme (E-Mail) der UWB LK OS an die Gemeinde übermittelt.
 - „Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan“
- Hinweis zur Ergänzung der Textliche Festsetzungen:
 - Je nach Standort der Versickerungsanlage ist ein Bodenaustausch erforderlich

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**





Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Nr. 1 a) Anlieger

- Der Anlieger weist daraufhin, dass die Örtliche Bauvorschrift „*Punkt 4.2 Vorgärten*“ aus den Bebauungsplan Nr. 102 „Westlich der Weststraße“ auch in den Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ aufgenommen werden sollte.

4.2 Vorgärten

Zur Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich und zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen sind Vorgärten gärtnerisch anzulegen. D. h., mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten werden die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung ist nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett. Vielmehr wird die möglichst naturnahe Bepflanzung der Vorgartenflächen angeregt.

- Anstelle eines Hinweises bezüglich der Grünflächen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“.

Gartenflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nicht für eine Erschließung benötigten und nicht überbauten Freiflächen und Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Schotter-, Splitt- oder Kiesbeete sowie Folienabdeckungen sind aus Gründen des Arten- und Naturschutzes nicht zuträglich.



Nr. 1 a) Anlieger

Abwägungsvorschlag:

- Der B-Plan Nr. 95 und seine Hinweise sind nicht Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Westlich der Weststraße“.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 1 b) Anlieger

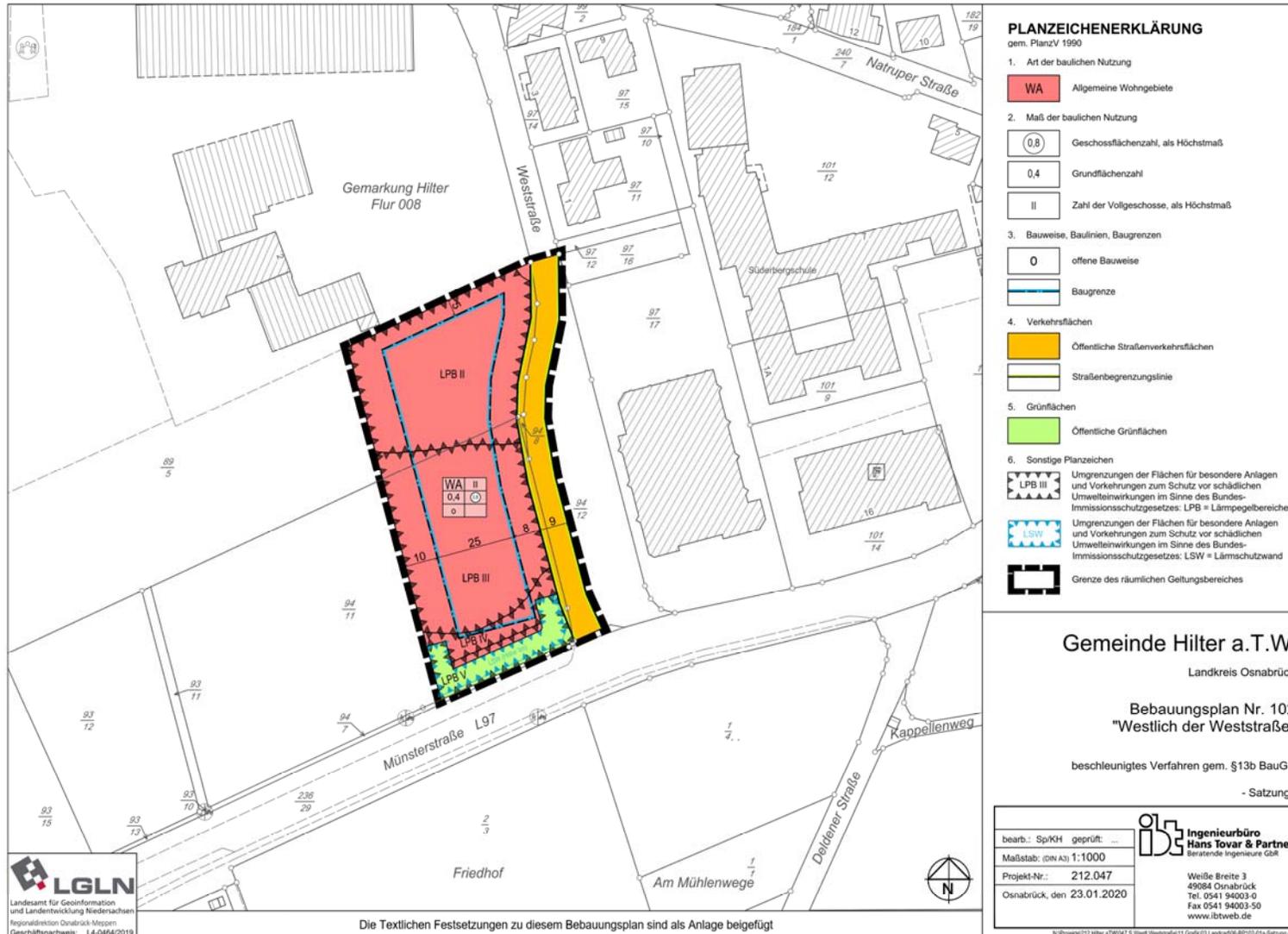
- Die weiter vom Anlieger vorgebrachte Stellungnahme bezieht sich weiter nur noch auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung der Vorgartenbereiche aber nicht mehr auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanen Nr. 102 „Westlich der Weststraße“.

Abwägungsvorschlag:

- Diese Anmerkung beziehungsweise Hinweis beziehen sich inhaltlich auf den Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ und sind somit nicht inhaltlich Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Entwurf Bebauungsplan





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**