



Gemeinde Hilter a.T.W.

OT Borgloh
Landkreis Osnabrück

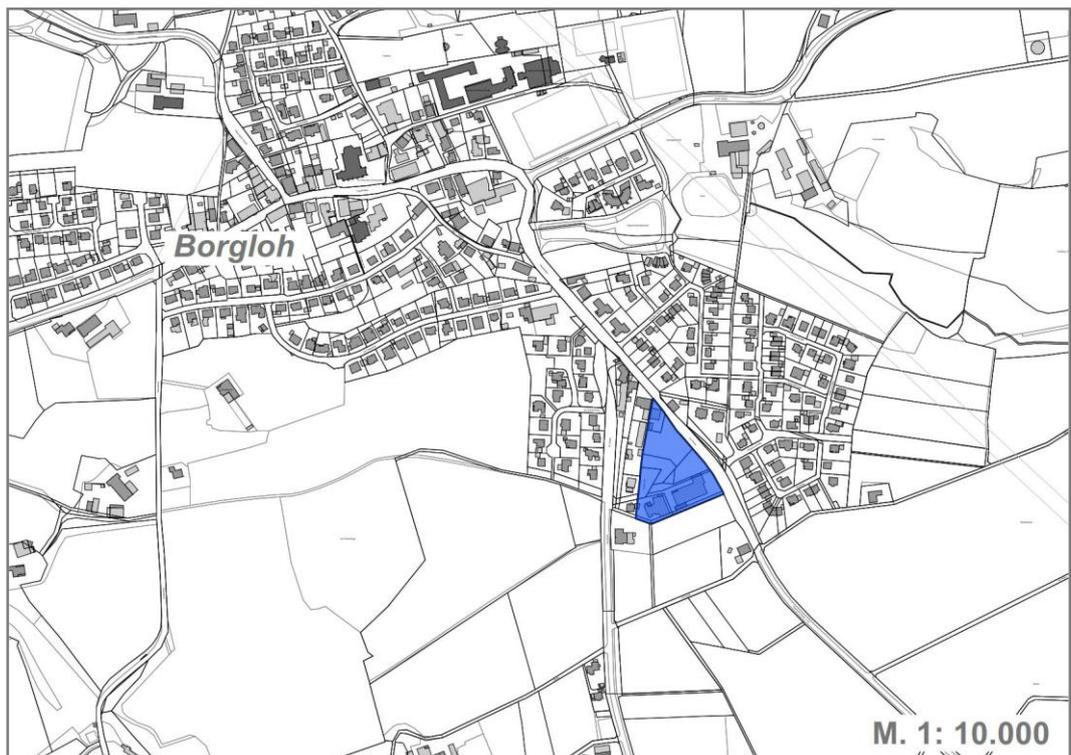
Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	4
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
3.6 Verkehrsflächen, Erschließung	6
3.7 Private Grünflächen mit Pflanzgebot	6
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	6
4.1 Werbeanlagen	7
5. Immissionsschutz	7
5.1 Geruchsimmissionen	7
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	7
6.1 Ver- und Entsorgung	7
6.2 Soziale Maßnahmen	7
6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	7
6.4 Altlasten	8
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
II. Verfahrensvermerk	11

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“, 1. Änderung

I. Begründung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Gemeinde Hilter a.T.W., östlich der Straße *Zur Spitze K 334* und westlich der Straße *Zur Spitze L 95*. Er umfasst dort die Flurstücke 289/7, 289/9, 289/10, 289/13, 289/15, 289/16, 289/18, 289/19, 290/6, 290/7, und 290/8 der Flur 1, Gemarkung Borgloh-Wellendorf.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha.

Dem Plangebiet lag bisher der Bebauungsplan Nr. 59 „Zur Spitze“ und 59/II „Zur Spitze“ zugrunde. Östlich des Änderungsbereiches grenzen die Bebauungspläne Nr. 76 „Borgloh Sued-Ost Teil II“ und Nr. 65 „Borgloh Sued-Ost“ an.

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter a.T.W. weist für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“ um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

Der bisher gültige ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“ ist im Jahre 1988 in Kraft getreten. Im Verlauf der darauffolgenden Jahrzehnte wurde das Plangebiet größtenteils mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut.

Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes im östlichen Bereich ist einer der zurzeit letzten unbebaute Fläche. So soll in diesem Bereich ein III-Geschossiges Gebäude mit einer Tagespflege als Nutzung entstehen. Im bisher gültigen Bebauungsplan sind lediglich Gebäude mit II-Vollgeschossen zulässig. Dieser Sachverhalt macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes für den östlichen Teilbereich ist es zum einen die zulässige Geschossigkeit von II auf III-Vollgeschossen zu erhöhen, jedoch gleichzeitig eine maximale Gebäudehöhe zu definieren. Zum anderen ist das Ziel, die Planung aus den 80er Jahren für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes, den aktuellen vorherrschenden Gegebenheiten sowie Anforderungen hinsichtlich der Planklarheit anzupassen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und somit die Art der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Im Änderungsbereich sind somit weiterhin nur nicht störende Betriebe und Anlagen -welche die unter Punkt 3.1 definierten Lärmwerte einhalten- zulässig, um die östlich liegende Wohnnutzung entsprechend im Vorfeld vor gewerblichen Lärm zu schützen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 werden im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht geändert. Damit soll den dort ansässigen oder potenziellen neuen Betrieben eine gewisse Flexibilität im Zuge von Um- oder Neubauten gegeben werden, um die Ausübung der jeweiligen Tätigkeit weiterhin zu ermöglichen. Entsprechend der oben genannten Zielsetzung wird die bisher zulässigen maximalen II-Vollgeschosse auf III- zulässige Vollgeschosse erhöht. Dadurch soll zum einen das geplante Vorhaben ermöglicht sowie anderen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden ihren Standort in Form von Neu- oder Umbauten der baulichen Anlagen flexibler den jeweiligen Anforderungen entsprechend anzupassen. Ebenfalls soll durch die Erhöhung der Geschossigkeit die Möglichkeit gegeben werden -in Form von höheren aber dafür hinsichtlich der erforderlichen Grundfläche kleineren Gebäuden- effizienter mit den jeweiligen Flächen umzugehen. Daneben soll durch oben genannte Ermöglichung des Vorhabens -eine III-geschossige Tagespflegeeinrichtung im Plangebiet zu errichten- eine potenzielle zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand unterbunden werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Aufgrund des verhältnismäßig großen Abstandes zur östlichen Wohnbebauung in Zusammenhang mit der geplanten beziehungsweise aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommenen Eingrünung entlang der östlichen *Landesstraße 95 Zur Spitze* sowie der umliegenden I- bis II-geschossigen Bebauung mit Dachgeschossen kann eine III-geschossige Bebauung in dem Bereich in Kombination mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m als städtebaulich verträglich angesehen werden.

Entlang der Straße *Zur Spitze L 95* wird eine Bauverbotszone mit einer Breite von 20,0 m gemessen von der Fahrbahn sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Von dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind die bereits vorhandenen beziehungsweise genehmigten Zu- und Abfahrten ausgenommen.

Im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplanes werden darüber hinaus die überbaubaren Bereiche den bestehenden Gegebenheiten angepasst.

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straße *Voigtskamp* sowie in Teilen über die bestehenden beziehungsweise genehmigten Zu- und Abfahrten entlang der Landesstraße *Zur Spitze* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dieses Vorhaben möchte die Gemeinde Hilter a.T.W. als Trägerin der Kommunalen Planungshoheit durch die Änderung dieses Bebauungsplanes ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich sicherstellen.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“ geändert.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 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 land- oder fortwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Mit der Änderung beziehungsweise Erhöhung der Geschossigkeit von II-Vollgeschossen auf III- zulässige Vollgeschosse sowie der Anpassung des überbaubaren Bereiches wird diesem Planungsziel mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen. So soll durch die Erhöhung der Geschossigkeit die Möglichkeit gegeben werden -in Form von höheren aber dafür hinsichtlich der erforderlichen Grundfläche kleineren Gebäuden- effizienter mit den jeweiligen Flächen umzugehen. Daneben soll durch oben genannte Ermöglichung des Vorhabens -eine III-geschossige Tagespflegeeinrichtung im Plangebiet zu errichten- eine potenzielle zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand unterbunden werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Berücksichtigung der 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.

Konkrete Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es wird jedoch empfohlen, Gründächer anzulegen und zur Erzeugung von elektrischem Strom und warmen Wasser im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren und Anlagen für Solarthermie auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Neben-

gebäude einzurichten. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In den mit GEE gekennzeichneten Gebiet sind nur nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig, die zur Berücksichtigung des Schallschutzes folgende Grenzwerte nicht überschreiten dürfen:

Flächenbezogener Schallschutzpegel

Tagsüber maximal 60 dB(A) pro Quadratmeter

Nachts maximal 50 dB(A) pro Quadratmeter

Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“ übernommen und soll sicherstellen, dass sich im Änderungsbereich weiterhin nicht störende Betriebe und Anlagen ansiedeln, welche die oben genannten Werten einhalten und somit keine darüberhinausgehende Lärmbelastung für die umliegende schutzwürdige Wohnnutzung zur Folge hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = III$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,8$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,4$ festgesetzt.

Mit dieser Regelung erfüllt die Gemeinde Hilter a.T.W. die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

3.3.1 Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (FH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im *eingeschränkten Gewerbegebiet GEE* **138,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen von ca. **11,5 m** im über Geländeniveau.

Diese festgesetzte Höhe entspricht ungefähr den Höhen der bestehenden II-Geschossige Bebauung mit Dachgeschoss nördlich des Plangebietes, sodass sich potenziell neu entstehenden Gebäude im Kontext mit der nördlichen II-Geschossigen Bebauung mit dazugehörigem Dachgeschoss sich städtebaulich entsprechend einfügen. Somit wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sichergestellt.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gesamthöhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch bauliche Anlagen für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Schornsteine, Kranbahnen o.ä.) um bis zu 4 m zugelassen werden. Durch diese ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit sollen funktional erforderliche und untergeordnete Aufbauten ermöglicht werden.

Durch die Vorgaben sollen einerseits die zu erwartenden Anforderungen künftiger Betriebe im Rahmen der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Hilter a.T.W. berücksichtigt werden. Andererseits soll für das Plangebiet ein verlässlicher Maximalrahmen definiert werden.

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände gemäß § 7 ff NbauO sind zu beachten (Gebäuelängen über 50,0 m sind zulässig).

Die Festsetzung hinsichtlich der abweichenden Bauweise wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und soll ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen ermöglichen. Diese Flexibilität wird erforderlich, da gewerbliche bauliche Anlagen aufgrund Ihrer jeweiligen Nutzung -beispielsweise für Produktion oder Lagerung- regelmäßig eine Länge von über 50 m überschreiten.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche *Voigtskamp* sowie zur öffentlichen Grünfläche mit einem 3 m breiten Grenzabstand. Im Westen des Plangebietes schließt der überbaubare Bereich an dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 59/II festgesetzten überbaubaren Bereichen direkt an, mit dem Ziel, keine nicht erforderlichen Lücken entstehen zu lassen, welche gegebenenfalls zu unnötigen Härten und Problemen im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigung führen könnten. Dies wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 59/II übernommen. Im Süden schließt der überbaubare Bereich direkt an die 4 m breite private Grünfläche an, mit dem Ziel, die bereits bestehenden baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich zu sichern. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah einen 5 m breiten Abstand zwischen dem überbaubaren Bereich und der privaten Grünfläche vor. Somit wird die B-Planänderung an die bestehenden Verhältnisse angepasst. Im Nordosten orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 95 „Zur Spitze“ sowie entlang des nördlichen bestehenden Gebäudes. Dies wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 59/II übernommen und sichergestellt, dass im Bereich der Bauverbotszone keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenfalls wird dadurch eine ausreichende Flexibilität zur Realisierung von gewerblichen Vorhaben gegeben.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 dahingehend geregelt, dass diese - mit Ausnahme von dem erforderlichen 20 m breiten Abstand (Bauverbotszone) zur Fahrbahn der L 95- auf dem gesamten Grundstück zulässig sind.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

3.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straße *Voigtskamp* sowie in Teilen über die bestehenden beziehungsweise genehmigten Zu- und Abfahrten entlang der Landesstraße *Zur Spitze* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Entlang der östlichen Straße *Zur Spitze L 95* wird ein Bereich ohne Aus- und Zufahrt festgesetzt. Davon Ausgenommen sind die bereits vorhandenen beziehungsweise genehmigten Zu- und Abfahrten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche *Voigtskamp* bildet die Wendeanlage und gleichzeitig die Verbindung zur westlichen Kreisstraße 334 „Zur Spitze“.

Im öffentlichen Verkehrsraum ist bei einer potenziellen Umplanung der Straßenverkehrsfläche *Voigtskamp* darauf zu achten, dass Müllsammelfahrzeuge sowie Hub- und Rettungsfahrzeuge ungehindert ein- und ausfahren können. Darüber hinaus sind ausreichende Zufahrts- bzw. Angriffswege, ein 2. Flucht- und Rettungsweg sowie geeignete Aufstellflächen zu berücksichtigen.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann.

3.7 Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Im Änderungsbereich enthalten sind auch private Grünflächen mit Pflanzgeboten, Diese befinden sich entlang der östlich angrenzenden Landesstraße 95 *Zur Spitze* und entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. Gemäß Begründung zum Ursprungsbebauungsplan dienen diese Pflanzungen der Abschirmung des Plangebietes zur östlich angrenzenden übergeordneten Straße bzw. nach Süden hin zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft. Textliche Festsetzungen zur Bepflanzung der Flächen enthält der Ursprungsbebauungsplan nicht. Die Begründung enthält eine Empfehlung zur Pflanzung heimischer, wildwachsender Gehölze.

Während nach Osten hin eine weitgehende Umsetzung der Pflanzgebote auf den bereits erschlossenen Grundstücken erfolgt ist, wurden in der südlichen Fläche nur in geringen Teilen Pflanzungen von Laubgehölzen vorgenommen. Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten an der Südgrenze -Heranreichen der Bebauung bis an die Grünfläche, umfangreiche Ausstattung von Gebäudeteilen mit Solaranlagen, teils stark geböschtes Relief im östlichen Bereich des Pflanzstreifens- ist eine dichte Heckenpflanzung zur Landschaft nicht praktikabel. Die Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung sehen daher für die südliche Grünfläche eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und vereinzelt Bäumen 1. oder 2. Ordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung vor, um eine landschaftliche Einbindung zu gewährleisten. Im Bereich vorhandener Solaranlagen kann die Pflanzung auf niedrigwüchsige Sträucher beschränkt werden.

4. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Ortes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestal-

tung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der Änderungsbereich aufgrund seiner Lage (am Ortsrand von Borgloh) in einer stark naturräumlich bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung der Fernsicht ausgesetzt ist.

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen des GEE zulässig.

Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

Die Größe der Anlage darf höchstens 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

Begründung:

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch das Landschaftsbild sowie am Ortseingang von Borgloh störende und deplatzierte Werbeanlagen vermieden werden.

5. **Immissionsschutz**

5.1 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an den südlichen Geltungsbereich der 1. Änderung angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

6. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Gemeinde Hilter a.T.W. angeschlossen werden.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden durch die Planung nicht berührt.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. **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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird 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.

Schutzgebiete/-festsetzungen: Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und Wasserschutzgebiete vor. 100 m südlich des Geltungsbereiches und unmittelbar westlich der K 334 *Zur Spitze* beginnt das Landschaftsschutzgebiet OS00001 „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes befinden sich in Entfernungen von rund 4 km westlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches (FFH-Gebiete 3613-332 „Düte“, 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ und 3715-331 „Else und Obere Hase“). Aufgrund der großen Entfernungen sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebietsnetz Natura 2000 zu erwarten.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung (Quelle Luftbild: www.geobasisdaten.niedersachsen.de)

Bestehende Verhältnisse: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59/II im Jahr 1988 besteht für den Änderungsbereich bereits Planungsrecht für die Errichtung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und Mischgebietes. Die Änderung betrifft den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes, der neben Gewerbeflächen auch private Grünstreifen mit Pflanzgeboten an der Südseite (4 m Breite in Richtung freier Landschaft) und an der Ostseite (in Richtung bestehender Siedlung) vorsieht.

Die Realnutzung umfasst entsprechend der bestehenden Bauleitplanung gewerbliche Bauten und ein Wohngrundstück, im Zentrum des Änderungsbereiches erfolgt derzeit die Errichtung eines Neubaus für eine ambulante Pflegeeinrichtung. Südlich der Baustelle besteht ein noch unbebautes, ruderal bewachsenes Grundstück. Die Pflanzgebote wurden teilweise umgesetzt bzw. stehen im Bereich der Baustelle und in Teilen der südlichen Grünfläche noch aus.

Zu erwartende Umweltauswirkungen: Die Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Erweiterung der Geschossigkeit im Gewerbegebiet von zwei auf III-Vollgeschosse. Zusätzliche Auswirkungen ergeben sich daher allenfalls auf das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der erhöhten Sichtbarkeit der künftigen Neubauten. Hierbei sind jedoch keine deutlichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, da bereits mit geltendem Planungsrecht zwei Geschosse mit Staffelgeschoss zulässig sind. Zudem gibt der Bebauungsplan im Zuge der 1. Änderung eine maximale Bauhöhe von bis zu 11,5 m vor, sodass sich potenziell neu entstehenden III-Geschossigen Gebäude im Kontext mit der nördlichen II-Geschossigen Bebauung mit dazugehörigem Dachgeschoss städtebaulich einfügt.

Unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Eingrünung des Gewerbegebietes entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben wirkt zudem die landschaftliche Einbindung mindernd.

Artenschutzrechtliche Belange: Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zu-

lässige 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. Der wesentliche Inhalt der Bebauungsplanänderung (Erhöhung der Geschossigkeit) umfasst keine artenschutzrechtlich relevanten Aspekte. Zudem ist nicht 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 auszugehen. Die erforderliche Rodung bestehender Gehölze im Bereich der laufenden Baustelle ist unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben zu zulässigen Fäll- und Schnittzeitpunkte bereits erfolgt. Es ist nicht von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“, 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

Hilter a.T.W., den

Der Bürgermeister

.....
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 13.01.2021
Bu/Mi/Su-212.053

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR