



Gemeinde Hopsten

Außenbereichssatzung "Bodelschwinghstraße" (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung (Abschrift)



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Hopsten
Außenbereichssatzung „Bodelschwinghstraße“
(gemäß § 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung (Abschrift)

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/Fr-21052011-13 / 27.04.2022

Inhalt:

1. Anlass	4
2. Ziel / Wirkung der Außenbereichssatzung	4
3. Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung.....	4
4. Ausgangslage	5
5. Erschließung	6
6. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben	6
7. Immissionsschutz	7
8. Umweltbelange.....	8
9. Hinweise	10

1. Anlass

Anlässlich des Wunsches von Eigentümern, im Bereich ihrer Grundstücke zusätzliche Baumöglichkeiten zu erhalten, soll seitens der Gemeinde Hopsten über den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Bodelschwinghstraße“ Planungsrecht geschaffen werden.

Vom Rat der Gemeinde Hopsten wurde in der Sitzung am 10.12.2021 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Ziel / Wirkung der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Hopsten ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im planungsrechtlichen Außenbereich, in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: Flächen für die Landwirtschaft) stehen. Durch die Satzung wird rechtlich bewirkt, dass Außenbereichsvorhaben wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB „begünstigt“ sind und nach § 35 Abs. 2 BauGB bewertet werden.

Alle weiteren öffentlichen Belange (wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Erweiterung einer Splittersiedlung) könnten dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden.

3. Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung

Zum Schutz des Außenbereiches ist eine erleichterte Zulassung von Vorhaben an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Satzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung von Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen. Dabei muss es sich um einen bebauten Bereich handeln, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Bereich „Bodelschwinghstraße“ besteht, mit Ausnahme eines nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Betriebes, ausschließlich aus wohnbaulich genutzten Gebäuden. Der landwirtschaftliche Betrieb ist nicht Bestandteil des Satzungsbereiches.

Im Satzungsbereich befinden sich vier Wohngebäude in relativ engem baulichem Zusammenhang. Außerhalb des Satzungsbereiches befindet sich ein weiteres Wohngebäude, welches dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen ist. Die Freiflächen sind primär der Wohnbebauung zuzuordnen und werden als Gartenland genutzt.

Die Außenbereichssatzung kann grundsätzlich dort zur Anwendung gelangen, wo eine vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB erforderliche Gewicht (von etwa 15 Wohngebäuden) noch nicht erreicht hat, aber andererseits ein siedlungsstruktureller Ansatz (von etwa

fünf Wohngebäuden) vorhanden ist. Hinsichtlich eines derartigen Siedlungsansatzes ist insbesondere eine Füllung bestehender Lücken zu verfolgen.

Der für diese Außenbereichssatzung gewählte Bereich erfüllt damit in vollem Umfang die erforderlichen Voraussetzungen. Es wird die Möglichkeit der Schließung baulicher Lücken eröffnet. Ein Außenwachstum wird nicht begünstigt. Das Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Deutliche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Produktion finden nicht statt.

Durch diese Außenbereichssatzung werden zudem keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie liegt nicht vor.

4. Ausgangslage

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Südosten der Gemeinde Hopsten und beinhaltet in der Gemarkung Schale in der Flur 22 die Flurstücke 47 (tlw.), 48 (tlw.), 51 (tlw.) und 139 (tlw.). Alle Gebäude, mit Ausnahme von Nr. 25 (Flurstück 51), sind bewohnt.

Die bereits bebauten Grundstücke / Grundstücksteile sind gärtnerisch gestaltet und weisen teilweise Gehölzbestand auf.

Das Satzungsgebiet liegt im Nordwesten des Naturschutzgebietes Wehrstroot. Dieses ist in nordwestliche Richtung etwa 10 m und in südöstliche Richtung etwa 20 m vom Satzungsgebiet entfernt. Das Gebiet wurde unter Schutz gestellt zur Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften und Biotopen, insbesondere von Pflanzen und Pflanzengesellschaften des offenen Wassers und des feuchten und mageren Grünlandes sowie seltenen und z. T. stark gefährdeten landschaftsraumtypischen Pflanzen- und Tierarten u. a. von seltenen, zum Teil gefährdeten Wat- und Wiesenvögeln, Amphibien und Wirbellosen. Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb des Naturschutzgebietes.

An das Satzungsgebiet angrenzend befinden sich – innerhalb des Naturschutzgebietes - vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der durch den Verlauf des Gewässers Nr. 1100 vom Satzungsgebiet getrennt wird.

Sämtliche Grundstücke befinden sich an der Verkehrsfläche „Bodelschwinghstraße“, die die Verbindung zur L 593 herstellt. Die Wohngebäude orientieren sich zur Verkehrslage. Die Nebengebäude orientieren sich, mit Ausnahme des Flurstücks 47, an der östlichen Flurstücksgrenze. Zwischen den Gebäuden liegen vorrangig Gartenflächen, die Optionen für eine bauliche Verdichtung bieten.

Die Verkehrsfläche „Bodelschwinghstraße“ liegt auf ca. 38,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Ein nennenswertes Gefälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

5. Erschließung

Die ergänzende Bebauung soll sich lagemäßig an der Verkehrsfläche „Bodelschwinghstraße“ orientieren. Diese Verkehrsfläche entspricht dem Ausbaustandard der gemeindlichen Erschließungsstraßen im Außenbereich und kann die zusätzlich zu erwartenden Kfz-Verkehre problemlos aufnehmen.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Verbindungsfunktion der „Bodelschwinghstraße“ ist von Seiten des Straßenbauamtes vorgesehen, dass die Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h bestehen bleibt. Da es sich bei der „Bodelschwinghstraße“ um eine Kreisstraße handelt ist eine Bündelung der Zufahrten entlang der freien Strecke anzustreben. Auf den Privatgrundstücken sind ausreichende Rangiermöglichkeiten vorzusehen. Die Kreisstraße darf von den Grundstücken nur in Vorwärtsfahrt befahren werden. Die Sichtfelder auf den Radverkehr (Schenkellänge 30 m, beid-seits) und auf den Kfz-Verkehr (Schenkellänge 200 m, beid-seits) sind dauerhaft in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von Sichthindernissen (z. B. Nebengebäude, Hecken, Zäune, ...) freizuhalten.

Eine Schmutzwasserdruckrohrleitung ist vorhanden und im Hinblick auf die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ausreichend dimensioniert. Eine Trinkwasserleitung DN 100 ist ebenfalls vorhanden und sichert die Wasserversorgung und den Brandschutz durch den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land. Die auf die Flächen auftreffenden Niederschlagswässer können auch zukünftig über das bestehende Regenwassersystem entwässert werden. Mit Ausnahme des Flurstücks 51 verfügen alle Bestandsgebäude über einen entsprechenden Hausanschluss.

6. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in Außenbereichssatzungen nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Vergnügungsstätten sind unzulässig, um Abwertungseffekten, die einen negativen Einfluss auf städtebaulich gewünschte Entwicklungen haben können, entgegen-zuwirken. Die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bleibt im Geltungsbereich der Satzung unberührt.

Um den Gebietscharakter nicht zu verändern, sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten sowie zwei Vollgeschosse zulässig. Die Größe der Baugrundstücke muss, um keine zu hohe bauliche Verdichtung zu erhalten, mindestens 1.000 m² betragen. Die Flächengröße ist an die tatsächliche örtliche Grundstückssituation angepasst. Damit sind als Lückenfüllung ca. 2 - 3 neue Baukörper möglich.

Zur Fortführung des regelmäßigen Erscheinungsbildes sind die Hauptbaukörper nur entlang der Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dabei werden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und ein Heranrücken der Wohnbebauung an den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgeschlossen.

Da die Außenbereichssatzung nicht unmittelbar Baurecht begründet, ist es möglich, dass einzelne Bauvorhaben aufgrund der öffentlichen Belange nicht zulässig sind oder nur unter Auflagen realisiert werden können.

7. Immissionsschutz

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straßenparzelle wurde einheitlich mit 12 m gewählt. Entlang der „Bodelschwinghstraße“ (K37) wird dadurch grundsätzlich ein Abstand von mindestens 15 m zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn eingehalten.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung¹ ist eine Beurteilung der von der „Bodelschwinghstraße“ ausgehenden Immissionen durchgeführt worden. Im Ergebnis werden weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete innerhalb der überbaubaren Flächen überschritten. Zum Schutz der Außenbereiche sind somit keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da sich im Satzungsbereich schützenswerte Aufenthaltsräume (bspw. Wohnräume, Schlafräume, etc.) befinden, sind sogenannte Lärmpegelbereiche ermittelt worden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind diese in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im gekennzeichneten Bereich müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung der Nutzung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den dargestellten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden. Eine schalldämmende Lüftung ist erforderlich, wenn überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern in dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich liegen.

Die sich im Nordosten des Plangeltungsbereiches befindliche und etwa 2,0 km entfernte Landesstraße (L593) trägt angesichts ihrer Entfernung nicht zu relevanten Schallbelastungen bei.

Nordöstlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Tierhaltung, von der regelmäßig unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) auf die nähere Umgebung ausgehen können. Bedingt durch die gewachsenen Strukturen sind keine nachbarschaftlichen Konflikte zu erwarten, zumal ein Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb durch die vorliegende Satzung nicht ermöglicht wird. Entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ist im Außenbereich im Einzelfall ein Beurteilungswert von bis zu 25 % der jährlichen Geruchsstunden als ortsüblich hinzunehmen. Vor diesem Hintergrund wären landwirtschaftlich bedingte Nutzungsänderungen auch ohne die Aufstellung der Satzung bereits zu beurteilen.

¹ pbbh: Gemeinde Hopsten – Außenbereichssatzung „Bodelschwinghstraße“, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005, Lärmberechnung nach DIN 4109, Osnabrück 30.09.2021

8. Umweltbelange

In diesem Satzungsverfahren wird im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) bezüglich der Vermeidung bzw. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich, da im Zuge der Satzungsaufstellung weder Umfang noch Maß zukünftiger Bauvorhaben abgeschätzt werden können. Insofern ist eine spezifische Kompensationsberechnung entbehrlich.

Erhebliche bzw. nicht kompensierbare Eingriffe werden durch die Aufstellung der Satzung voraussichtlich nicht bewirkt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Außenbereichssatzung die Eingriffsregelung im jeweiligen konkreten Bauantragsverfahren abzuarbeiten ist.

Angrenzend an das Satzungsgebiet ist ein Fließgewässer (Nr. 1100) vorhanden. Zu diesem Gewässer ist gemäß § 38 Abs. 3 WHG ein 5 m breiter Streifen freizuhalten. Der Gewässerstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Naturschutzgebietes Wehrstroot an. Ein Eingriff in selbiges findet durch die Satzung nicht statt. Es werden demnach keine gesetzlichen Schutzgebiete oder schützenswerte Einzelelemente sowie Biotopverbundflächen berührt.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand beim Neubau oder Abbruch von Gebäuden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht in unzulässigem Maße berührt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen im Plangebiet festgestellt. Auch sind keine essentiellen Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen. Planungsrelevante Amphibienarten sind aufgrund von fehlenden Laichgewässern ebenfalls auszuschließen. Insgesamt liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien vor.²

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zur Vermeidung direkter und indirekter Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten darauf hingewiesen, dass eine Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen ist, um Vogelindividuen (inkl. Jungvögel) nicht zu töten/zu verletzen oder bei der Brut zu stören. Vor einem (teilweisen) Abbruch von Gebäuden sind diese von einem Fledermauskundler auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.³ Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

² BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung Stufe 1 zur „Aufstellung der Außenbereichssatzung Bodelschwinghstraße“, Gemeinde Hopsten, i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 16.09.2021 (S. 15ff.)

³ BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung Stufe 1 zur „Aufstellung der Außenbereichssatzung Bodelschwinghstraße“, Gemeinde Hopsten, i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 16.09.2021 (S. 15ff.)

Die untere Naturschutzbehörde weist darüber hinaus darauf hin, dass die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig ist.

Die Bauzeitenbeschränkung (1. Oktober bis 28. Februar) kann durch eine vorherige Fach-begutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen.

Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartiersfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse ö. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtungen nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt unverzüglich vorzulegen.

Zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb des Satzungsbereiches und dessen Umfeld enthält die Artenschutzprüfung folgende Maßnahmenempfehlungen:

- „Es wäre wünschenswert, bei dem Neubau von Gebäuden auch Raum für gebäudebrütende bzw. -nutzende Tierarten zu schaffen. Durch die Schaffung von Nischen oder durch Aufhängen von Nistkästen können Arten auf sehr einfache Weise einen (Teil-) Lebensraum finden [...]. Auch sog. Einbauquartiere für Fledermäuse sind sinnvoll [...].
- Zur Förderung der Höhlenbrüter könnten künstliche Nisthilfen angeboten werden (z. B. für Meisen, Star, Gartenrotschwanz, Feldsperling).
- Auf der Homepage „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und der Wiener Umweltanwaltschaft gibt es Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben [...].
- Zum Schutz von Insekten, auch als Nahrung für Vögel und Fledermäuse, wird eine schonende Außenbeleuchtung als Vermeidungsmaßnahme empfohlen [...].
Dabei sollte eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards und möglichst sparsam gewählt werden [...]. Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und für Straßenraumbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 Nanometer) sinnvoll, um ein Anlocken von nachtaktiven Arten aus der Umgebung zu vermeiden. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Die Beleuchtung der Außenanlagen sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden [...]. Es sollen immer Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel gewählt werden. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Darüber hinaus wird die Installation von mehreren, schwächeren, niedrig angebrachten Lichtquellen gegenüber wenigen, starken Lichtquellen auf hohen Masten empfohlen.
- Beim Bau von Gebäuden mit Flachdächern ist auch eine Dachbegrünung zur Schaffung von neuem Lebensraum für verschiedene Artengruppen (v. a. Insekten) gut umsetzbar. Neben der Schaffung von neuem Lebensraum gibt es weitere Vorteile: „Grüne Dächer speichern Regenwasser - bis zu 80 Prozent - und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglichenes Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung

und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß' (NABU o.J.).

- Eine Baufeldeinrichtung ist außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Dadurch kommt es nicht zu erstmaligen Störungen von Vogelarten während der Brutphase und damit zu einer möglichen Aufgabe der Brut.
- Die Planung stellt kein unüberwindbares Hindernis für potenziell vorkommende Amphibien dar, dennoch sollte z. B. auf Lichtschächte verzichtet werden oder diese so abgedeckt sein, dass wandernde Amphibienarten nicht hineinfallen.“⁴

Da es sich bei dem Satzungs-bereich „Bodelschwinghstraße“ vornehmlich um einen Siedlungs-bereich handelt und im Rahmen der Satzung Bauvorhaben begünstigt werden, die den Lückenschluss auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen herstellen können, sind keine weiteren Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten.

9. Hinweise

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung des Landschaftsbildes und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Naturschutzgebietes „Wehrstroot“ eine randliche Eingrünung gefordert wird.

Aufgestellt:
Osnabrück, 27.04.2022
Bg/Fr-21052011-13

Gez. Uphoff
Planungsbüro Hahm GmbH

⁴ BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung Stufe 1 zur „Aufstellung der Außenbereichssatzung Bodelschwinghstraße“, Gemeinde Hopsten, i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 16.09.2021 (S. 26)