



**GEMEINDE  
HASBERGEN**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 75a  
„Zwischen A 30, alter Rheiner  
Landstraße und Düte“**

**Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**ABSCHRIFT**

Proj. Nr.: 220015  
Datum 11.03.2024

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	4
2	Verfahren / Abwägung .....	5
3	Geltungsbereich .....	6
4	Bestandssituation .....	6
5	Einordnung der Planung .....	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.3	Bebauungspläne .....	8
5.4	Vergnügungsstättenkonzept .....	8
6	Städtebauliche Voruntersuchung / Städtebauliche Planungsziele .....	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	11
8	Erschließung .....	14
8.1	Verkehrliche Erschließung .....	14
8.2	Technische Erschließung .....	14
9	Immissionsschutz .....	15
9.1	Verkehrslärm .....	15
9.2	Gewerbelärmlärm .....	16
9.3	Landwirtschaftliche Immissionen .....	16
10	Belange des Umweltschutzes .....	16
10.1	Umweltprüfung .....	16
10.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	16
10.3	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	17
10.4	Nutzung erneuerbarer Energien .....	18
10.5	Artenschutz .....	18
10.6	FFH-Verträglichkeitsprüfung .....	19
10.7	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	19
11	Abschließende Erläuterungen .....	19
11.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	19
11.2	Denkmalschutz .....	20
11.3	Grundwasserschutz .....	20
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	21

## ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW, vom Dezember 2023)
- Artenschutzbeitrag (IPW, vom Dezember 2023)
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (IPW, vom Dezember 2023)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, vom November 2023)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, vom November 2023)
- Verkehrsuntersuchung (IPW, vom Januar 2023 mit Ergänzung vom Oktober 2023)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 11.03.2024  
Proj. Nr. 220015

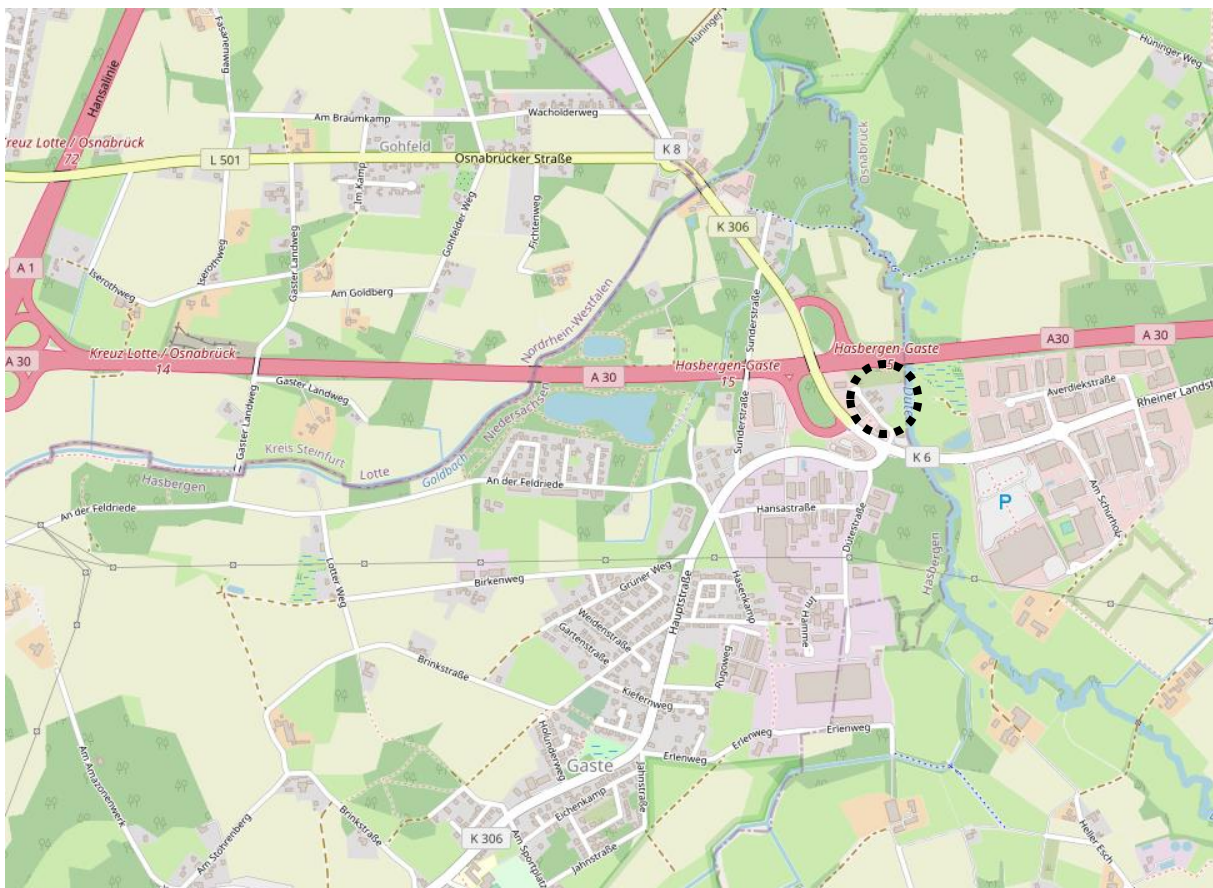
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz  
BA Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gaste zwischen Bundesautobahn 30, der alten „Rheiner Landstraße“ und der Düte. Das Plangebiet stellt derzeit unbeplanten Außenbereich dar gemäß § 35 BauGB dar. Neben derzeit unbebaut und brachliegenden Flächen umfasst das Plangebiet außerdem drei freistehende Wohngebäude. Die Gemeinde Hasbergen beabsichtigt bereits seit vielen Jahren, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die standortgerechte Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

Für das Plangebiet bestehen konkrete Absichten zur Errichtung von E-Ladestationen sowie eines Hotels. Um die städtebauliche Umsetzbarkeit dieser Planung zu prüfen und die besonderen städtebaulichen, verkehrlichen, wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen bewerten zu können, wurde im Vorfeld eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt. In dieser wurde die grundsätzliche Machbarkeit/Umsetzbarkeit dieser Planung geprüft und bestätigt. Die Einschätzung basiert auch auf einer ersten Vorabstimmung mit den im wesentlichen betroffenen Fachbehörden sowie der unmittelbar angrenzenden Stadt Osnabrück.



**Lage im Gemeindegebiet von Hasbergen, ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 23.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 75a „Zwischen A 30, alte Rheiner Landstraße und Düte“ aufzustellen. Parallel dazu wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt werden.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 23.02.2023 in der Zeit vom 10.07.2023 bis 03.08.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgetragen, in der u.a. die Berücksichtigung des Neuberechneten Überschwemmungsgebiets sowie der Entzug der Flächen aus dem Außenbereich in Hinblick auf die ansonsten möglicherweise zulässige Bebauung kritisiert wurde. Parallel zu dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken sowie den Beratungsergebnissen der politischen Diskussionen zu dieser Thematik, soll das Bauleitplanverfahren nun in einen Bebauungsplan Nr. 75a „Zwischen A 30, alte Rheiner Landstraße und Düte“ und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75b „E-Ladestation an der alten Rheiner Landstraße“ aufgeteilt werden. Das Plangebiet des hier anstehenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75a umfasst nun den Bereich der Wohngebäude sowie die nördlich davon befindliche unbebaute Fläche. Da es weiterhin gemeindliches Planungsziel ist den Bereich als gemischte Baufläche zu entwickeln, wird der Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht angepasst und umfasst weiterhin den bestehenden Gastronomiebetrieb an der K 306 „Rheiner Landstraße“ sowie die nördlich davon gelegene Grünfläche. Die Ergebnisse der Fachbeiträge (Schalltechnische Beurteilung, Wasserwirtschaftliche Vorplanung), welche den vorigen, größeren Geltungsbereich untersucht haben, behalten durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs weiterhin ihre Gültigkeit und können somit für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75a verwendet werden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs mit dem angepassten Geltungsbereich nebst Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten wurden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 05.12.2024 für die Dauer eines Monats vom 12.01.2024 bis 16.02.2024 veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur fertigen Planung vorzutragen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. Hierbei wurden keine (grundsätzlichen) Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen. Die Festsetzung Nr. 1.2 wurde klarstellend noch einmal dahingehend ergänzt, dass sich der Ausschluss von selbstständigen Parkplätzen, Parkgaragen und Tiefgaragen sowie der gewerblichen Vermietung von Stellplätzen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einer in den Mischgebieten zulässigen Nutzung stehen, nicht auf Stellplätze für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge bezieht.

Ansonsten wurden lediglich redaktionelle Hinweise zur Errichtung von Photovoltaikelementen in Bezug auf den Verkehr auf der Autobahn und Rheiner Landstraße ergänzt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 11.03.2024 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75a „Zwischen A 30, alter Rheiner Landstraße und Düte“ gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 3 in der Gemarkung Gaste und umfasst die Flurstücke 45/9, 45/10, 49/5, 50/4 und 51/6 vollständig sowie das Flurstück 52/23 teilweise.

### **4 Bestandssituation**

Der nördliche Teil der Plangebietsfläche ist derzeit unbebaut und liegt bereits seit längerer Zeit brach. Weiterhin befinden sich im Plangebiet drei freistehende Wohngebäude im bau- und planungsrechtlichen Außenbereich. Westlich grenzen drei Spielhallen an. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch das einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiet „Aue der Düte mit Nebengewässern“ bestimmt. Die Düte bildet den Übergang zu der Stadt Osnabrück. Südlich schließen eine Grünfläche und ein Gastronomiebetrieb an. Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt leicht in östliche Richtung ab. Es ist über die alte „Rheiner Landstraße“ verkehrlich erschlossen.

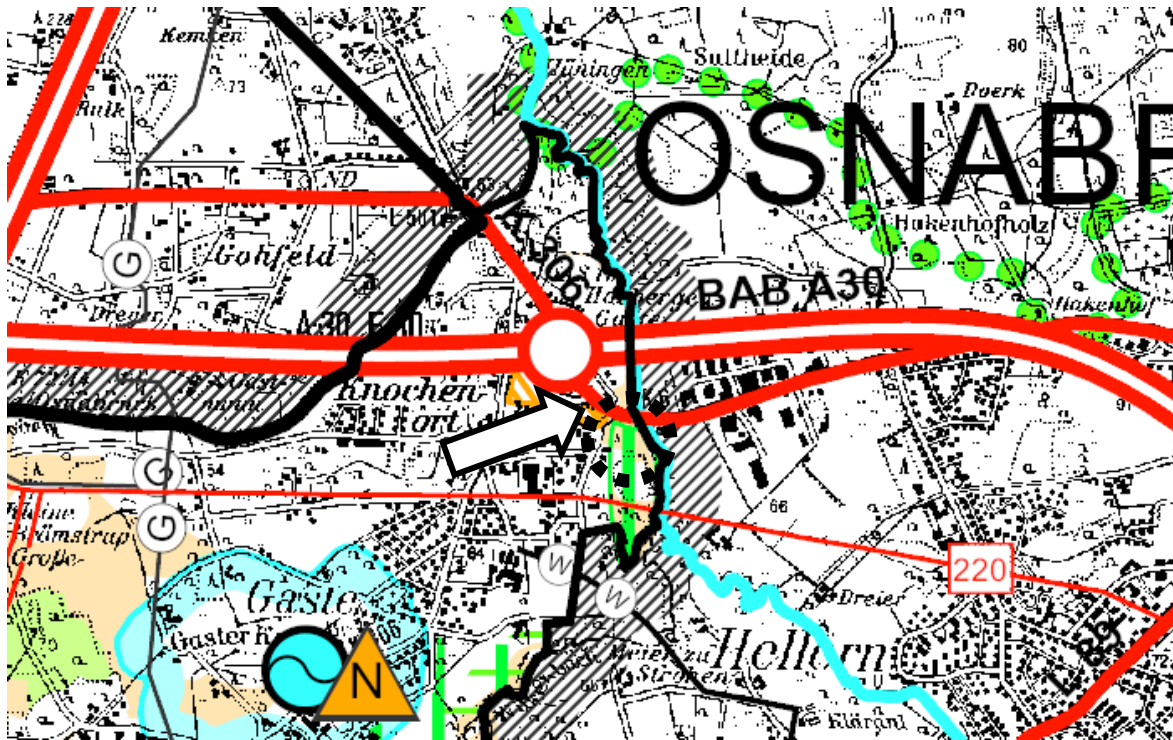
### **5 Einordnung der Planung**

#### **5.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück ist der Gemeinde Hasbergen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In dieser Funktion hat die Gemeinde die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen (s. Pkt. D 1.6 01 RROP).

Für den südlich/südöstlichen Bereich des Plangebiets ist ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Dazu ist anzumerken, dass an diese Darstellung keine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft ist, weshalb ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Zudem erstrecken sich die Vorsorgegebiete auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Gemeinde Hasbergen (und angrenzender Gemeinden), weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche im Randbereich dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktionen durch den geringfügigen Flächenentzug nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Festzuhalten ist, dass die als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellten Flächen im Plangebiet entweder bereits überbaut oder weitgehend von Bebauung freigehalten werden sollen. Die Gemeinde hat hier die Belange der Entwicklung von gemischten

Bauflächen in der Betrachtung aller Belange höher gewichtet und hält an dieser Abwägung fest.

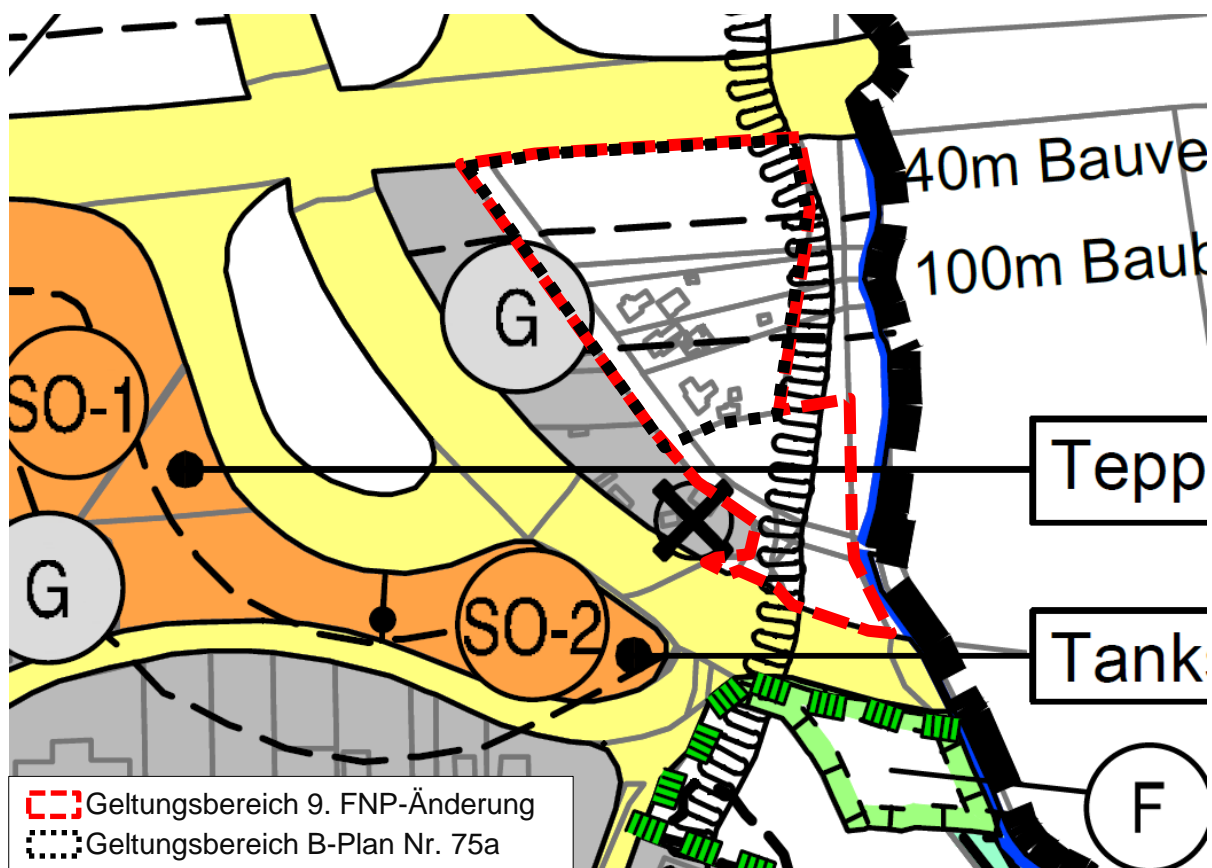


*Regionales Raumordnungsprogramm (Ausschnitt ohne Maßstab)*

Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt derzeit noch nicht vor.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft („weiße Fläche“) dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da für das Plangebiet künftig ein Mischgebiet festgesetzt werden soll, besteht in diesem Zusammenhang das Erfordernis, eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die parallele 9. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst neben dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 75a weiterhin den bestehenden Gastronomiebetrieb an der K 306 „Rheiner Landstraße“ sowie die nördlich davon gelegene Grünfläche, da es weiterhin gemeindliches Planungsziel ist den Bereich als gemischte Baufläche zu entwickeln.



**Flächennutzungsplan** (Ausschnitt ohne Maßstab)

### 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 69 „Vergnügungsstätte Rheiner Landstraße“ und Nr. 69.1 „Gewerbegebiet an der alten Rheiner Landstraße“ an, welche eingeschränkte Gewerbegebiete festsetzen.

### 5.4 Vergnügungsstättenkonzept

Das Plangebiet ist im „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“, welches durch den Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 11.10.2012 mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen worden ist und zuletzt 2018 aktualisiert wurde, als Suchraum für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Die nachfolgende Abbildung stellt grobe Suchräume für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dar. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des nördlichen Suchraums. Grundsätzlich gilt, dass „in den Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung überwiegt bzw. die unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen, sollen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden. Im gesamten Gemeindegebiet von Hasbergen stehen derzeit praktisch keine ausgewiesenen Gewerbeflächen für die Neuansiedlung und die Expansion bestehender Betriebe aus dem Handwerk und dem Produktionssektor mehr zur Verfügung. Da nach Einschätzung der Gemeinde Hasbergen für die nächsten Jahre ein Bedarf besteht, der voraussichtlich sogar die Ausweisung noch weiterer, gänzlich neuer Gewerbegebiete erfordern wird,

wäre es kontraproduktiv, innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete „Sondernutzungen“ zuzulassen, die dem Grundstücksmarkt für traditionelle Gewerbebetriebe ggf. nicht unerhebliche Flächen entziehen. Deshalb sollen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten (außerhalb des „Suchraums“ an der „Rheiner Landstraße“ / BAB A 30) generell ausgeschlossen werden.“

Gemeinde Hasbergen Städtebauliches Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten  
- Aktualisierung 2018 -



Proj.Nr. 218349 2018-10-02

Suchräume für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (ohne Maßstab)

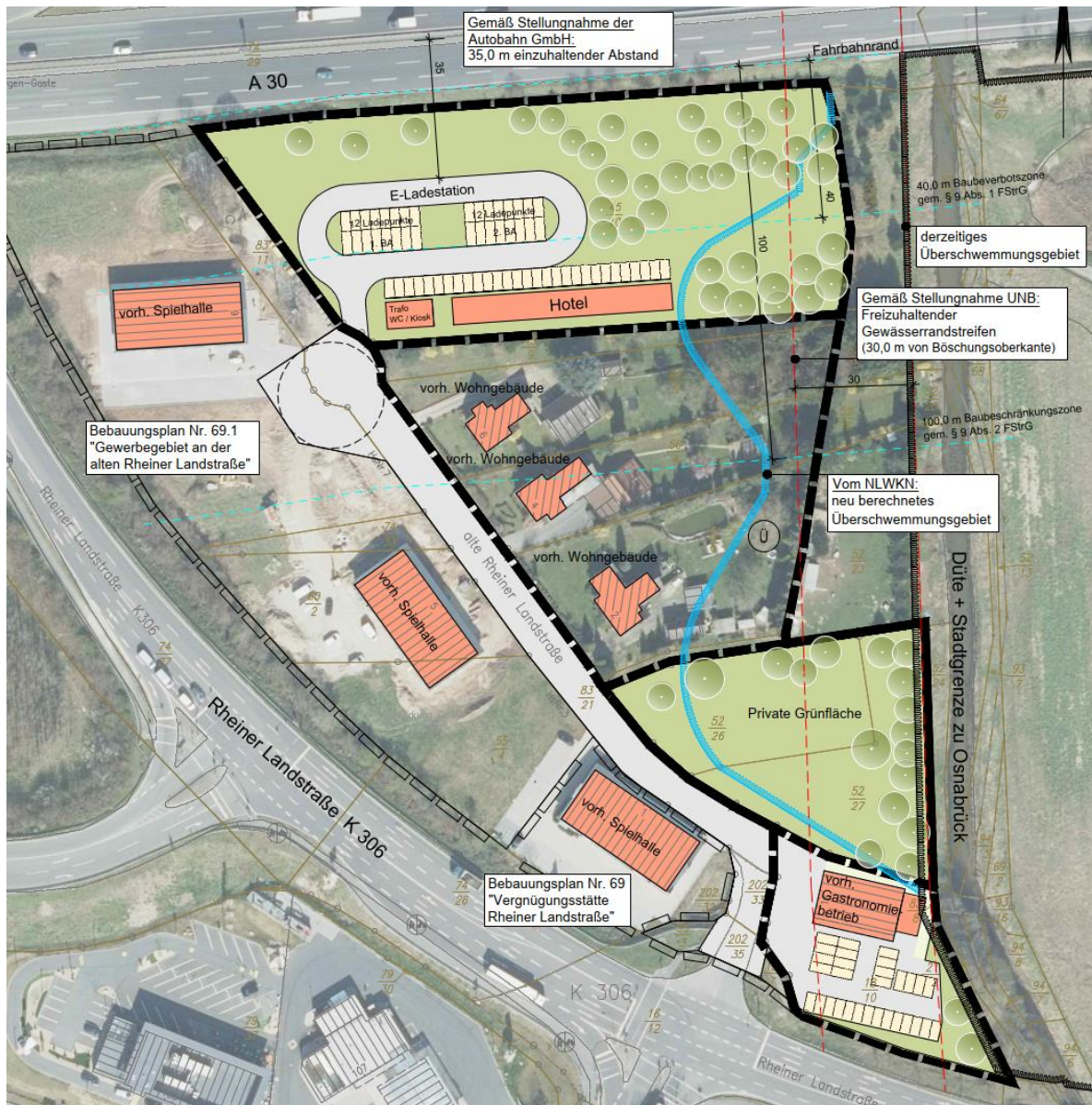
**IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG  
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst  
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

**Suchräume für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten** (Ausschnitt ohne Maßstab)

## 6 Städtebauliche Voruntersuchung / Städtebauliche Planungsziele

Die Gemeinde Hasbergen beabsichtigt bereits seit vielen Jahren, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die standortgerechte Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Wie eingangs bereits angeführt, wurde im Vorfeld eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt, in welcher die besonderen städtebaulichen, verkehrlichen, wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen in und um das Plangebiet untersucht wurden. Zum Zeitpunkt der Voruntersuchung bestanden konkrete Absichten von zwei verschiedenen privaten Investoren zur Errichtung eines Hotels sowie von zwei E-Ladestationen. Das städtebauliche Konzept sah auf dem nördlich an den vorhandenen Gastronomiebetrieb angrenzenden Grundstück die Errichtung einer E-Ladestation sowie im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Hotel sowie eine weitere E-Ladestation vor. Unter Beteiligung der wesentlichen betroffenen Fachbehörden sowie der unmittelbar angrenzenden Stadt Osnabrück, wurde weitgehend die grundsätzliche Machbarkeit/Umsetzbarkeit dieser Planung geprüft und bestätigt. Die Bebauung wird im östlichen Bereich aufgrund des neu berechneten Überschwemmungsgebiet weitgehend eingeschränkt. Die abschließende östliche Plangebietsabgrenzung zur Düte ergibt sich vor allem aufgrund des angrenzenden einstweilig sichergestellten Naturschutzgebiets. Von der westlichen Böschungsoberkante der Düte ist aufgrund der Festsetzung als FFH- bzw. Naturschutzgebiet ein rd. 30 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen und von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden insgesamt drei Planungsvarianten erarbeitet, welche die Ausweisung einer gemischte Baufläche, einer gewerbliche Baufläche oder punktueller Sonderbauflächen vorsahen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wurden verschiedene Varianten für die Erstellung eines Bebauungsplans diskutiert. Hierbei wurde sowohl die Aufstellung eines größeren zusammenhängenden Angebotsbebauungsplans, als auch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erwägt. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie seiner räumlichen Nähe zu den umliegenden gewerblichen Nutzungen wäre grundsätzlich die Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen städtebaulich erstrebenswert. Da im Untersuchungsgebiet derzeit jedoch drei (betriebsunabhängige) Wohngebäude vorhanden sind und nicht seitens aller Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft besteht, kann gegenwärtig nicht von einer Aufgabe der Wohnnutzungen ausgegangen werden. Diese sind somit im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Aus diesem Grund kommt für das Untersuchungsgebiet unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nur eine Ausweisung des Gesamtbereichs als gemischte Baufläche / Mischgebiet (MI) in Frage



**Städtebauliches Konzept zur städtebaulichen Voruntersuchung** (Ausschnitt ohne Maßstab)

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele wird das Plangebiet im westlichen Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Die übrigen Bereiche werden als private Grünflächen festgesetzt. In Teilen werden überlagernd außerdem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die in Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Hasbergen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr. Aus den gleichen Gründen werden für den Bereich der bestehenden Wohngebäude (MI-1) außerdem Tankstellen ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist im „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“, welches durch den Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 11.10.2012 mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen worden ist, als Suchraum für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgewiesen. Grundsätzlich gilt, dass *„in den Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung überwiegt bzw. die unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen, sollen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden. Im gesamten Gemeindegebiet von Hasbergen stehen derzeit praktisch keine ausgewiesenen Gewerbeflächen für die Neuansiedlung und die Expansion bestehender Betriebe aus dem Handwerk und dem Produktionssektor mehr zur Verfügung. Da nach Einschätzung der Gemeinde Hasbergen für die nächsten Jahre ein Bedarf besteht, der voraussichtlich sogar die Ausweisung noch weiterer, gänzlich neuer Gewerbegebiete erfordern wird, wäre es kontraproduktiv, innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete „Sondernutzungen“ zuzulassen, die dem Grundstücksmarkt für traditionelle Gewerbebetriebe ggf. nicht unerhebliche Flächen entziehen. Deshalb sollen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten (außerhalb des „Suchraums“ an der „Rheiner Landstraße“ / BAB A 30) generell ausgeschlossen werden.“*

Da sich in diesem Bereich mittlerweile drei Spielhallen angesiedelt haben, ist aus Sicht der Gemeinde Hasbergen das verträgliche Maß erreicht. Im Rahmen der Bauleitplanung soll für das Plangebiet die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Im Plangebiet bestehen bereits Wohnnutzungen. In wohngebietsnahen bzw. wohnnutzungsgeprägten Mischgebieten können Vergnügungsstätten insbesondere durch die zusätzlichen Lärmbelastungen in den Abend- und Nachtstunden zu Konflikten führen. Dies gilt es zum Schutz der angestammten Wohnbevölkerung unbedingt zu vermeiden. Um derartige Nutzungskonflikte im Vorhinein auszuschließen, sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Dabei sind weder die Vergnügungsstätten, die nur in den Teilen des Mischgebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, noch die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zulässig.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden wird das Mischgebiet aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Zulässigkeiten von Wohnnutzungen gegliedert. Der Bereich der zulässigen Wohnnutzungen wird auf die Grundstücke der bestehenden Wohngebäude beschränkt (MI-1), wodurch diese einerseits planungsrechtlich abgesichert werden und zum anderen einer zusätzlichen Wohnbebauung im restlichen Plangebiet entgegengewirkt werden kann. Hierdurch werden u.a. die verkehrliche und gewerbliche Immissionsbelastung auf neue Wohnnutzungen im Plangebiet von vornerein verhindert und somit potenzielle Konflikte bezüglich der Lärmbelastung reduziert. Die übrigen Mischgebietsflächen sollen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind selbstständige Parkplätze, Parkgaragen und Tiefgaragen sowie die gewerbliche Vermietung von Stellplätzen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einer in den Mischgebieten zulässigen Nutzung stehen, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge. Als selbstständige Stellplätze werden Stellplätze definiert, die einer im Plangebiet zulässigen Nutzung nicht zugeordnet sind und nicht nur der Nutzung selbst oder dessen Betriebsangehörigen

zur Nutzung offenstehen. Damit soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass in den jeweiligen Mischgebieten keine Stellplätze für Pkw, Lkw, Wohnmobile oder vergleichbare Fahrzeuge vermietet werden können. Stellplätze, die einer allgemein zulässigen Nutzung im Plangebiet zugeordnet sind und nur der betriebseigenen Nutzung offenstehen, sind nicht von dem Ausschluss betroffen und damit zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 30 stellt das Plangebiet einen attraktiven Standort für LKW-Stellplätze dar. Gleiches gilt auch für Wohnwagen/Wohnmobile oder PKW. Die gewerbliche Vermietung von Stellplätzen widerspricht den Planungszielen der Gemeinde zur Errichtung von E-Ladestation und Hotel. Außerdem sind diese Stellplatzanlagen sehr flächenintensiv und würden die nur geringfügig vorhandenen gemischten Bauflächen in der Gemeinde Hasbergen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die gemischten Bauflächen für Vorhaben genutzt werden, die Arbeitsplätze schaffen/sichern oder dem Ausbau der erneuerbaren Energien bzw. die Mobilitätswende fördern. Mit dem Ausschluss soll zudem potenziell weiterer Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet aus Gründen der Wohnruhe begrenzt bzw. verhindert werden.

Damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild - insbesondere zur Düte - so weit wie möglich minimiert werden, werden Festsetzungen zu zulässigen Trauf- sowie Gebäudehöhen getroffen. Die Traufhöhen im MI-1 (Bereich der bestehenden Wohngebäude) sind auf 70,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Da das vorhandene Gelände etwa auf 64,00 m ü. NHN liegt - und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Höhenlage im Wesentlichen unverändert bleibt - kann damit eine Traufhöhe von ca. 6,00 m realisiert werden. Die Gebäudehöhen sind auf eine Höhe von 74,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Dadurch kann eine Gebäudehöhe von ca. 10,00 m realisiert werden.

Um eine leichte zeitgemäße und ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen, sind im MI-2 die zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit und gewährleistet eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Im Bereich der bestehenden Wohngebäude (MI-1) sind entsprechend der Bestandssituation die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,6 beschränkt. Um die Gestaltung des Grundstücks flexibler handhaben zu können, ist das gesamte Baugrundstück, also die jeweiligen Bereiche der Mischgebiete sowie der privaten Grünflächen, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl einzubeziehen.

Durch die offene Bauweise wird ein seitlicher Grenzabstand vorgeschrieben und die Abmessungen der Gebäude sind auf maximal 50 m begrenzt. Um im MI-2 die Errichtung eines Hotels zu ermöglichen, wird für diesen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit der Gebäudekörper eine Länge von 50m überschreiten darf.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich überwiegend an den Bestandsgebäuden. Im MI-2 sind die Baugrenzen ebenfalls sehr restriktiv gefasst. Damit wird sichergestellt, dass das vorgesehene Hotel einen möglichst großen Abstand zur Bundesautobahn und zur Düte einhält und durch die weitgehend vorgegebene Gebäudestruktur zusätzlich der Schallschutz für die bestehenden Wohngebäude durch eine Riegelbebauung verbessert werden kann.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die alte „Rheiner Landstraße“ erschlossen, welche auf die K 306 „Rheiner Landstraße“ führt. Über diese bestehen in unmittelbarer Nähe Anbindungen an die Bundesautobahn 30 sowie die K 306 „Hauptstraße“. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit am signalisierten Knotenpunkt K 306 Rheiner Landstraße / Hauptstraße überprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet zwar die Verkehrsmengen ansteigen, an dem signalisierten Knotenpunkt Rheiner Landstraße / Hauptstraße allerdings mit keinen Problemen hinsichtlich des Verkehrsablaufes zu rechnen ist und keine leistungssteigernden Maßnahmen notwendig sind (siehe Anlage „Verkehrsuntersuchung“).

### **8.2 Technische Erschließung**

#### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Untersuchungsgebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze ist rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die derzeitige Oberflächenentwässerung erfolgt durch eine Versickerung vor Ort bzw. durch einen oberflächigen Abfluss entsprechend dem natürlichen Geländegefälle in östliche Richtung in die Düte. Das sich im westlichen Bereich anschließende Gewerbegebiet entwässert in Mulden bzw. Rigolen, die das Oberflächenwasser in den Untergrund versickern. Bei Starkregen findet ein Notablauf in den westlich gelegenen Straßenseitengraben der neuen Rheiner Landstraße statt, welcher anschließend in die östlich gelegene Düte leitet.

Die Erschließung des Plangebietes führt zu zusätzlichen Versiegelungsflächen mit erhöhten Oberflächenabflüssen, die retendiert bzw. versickert werden müssen. Aus diesem Grund wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet (s. Anlage). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden im Plangebiet gute Versickerungseigenschaften aufweist und dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet daher auf den jeweiligen Grundstücken in Mulden versickert werden kann. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Am nordwestlichen Plangebietsrand und im weiteren Verlauf in der alten Rheiner Landstraße befindet sich eine von der SWO Netz GmbH verlegte Schmutzwasserdruckrohrleitung. In diese Leitung werden die anfallenden Schmutzwasserabflüsse der beiden nordwestlichen Spielhallen, der vorhandenen Wohngrundstücke nordöstlich der Alten Rheiner Landstraße, der südlichen Spielhalle sowie des südöstlich vorhandenen Gastronomiebetriebes jeweils über ein

Kleinpumpwerk eingeleitet. Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden. Die weitere Planung des Anschlusses ist mit den Stadtwerken Osnabrück abzustimmen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird über das von den Stadtwerken betriebene Trinkwassernetz sichergestellt.

## **9 Immissionsschutz**

### **9.1 Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirken von der K 306 „Rheiner Landstraße“ sowie von der nördlich gelegenen Bundesautobahn Schallimmissionen ein. Um nachzuweisen, dass dadurch keine unzulässigen Störungen verursacht werden, wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet (s. Anlage). Es wird darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet gegenüber den Baulastträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind grundsätzlich aktive (z.B. Lärmschutzwälle/-wände) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) möglich. Die Umsetzung von Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall) sind im vorliegenden Fall aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes und der Lage der Lärmquellen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (MI: 60 / 50 dB(A)) sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht eingehalten werden, so dass (passive) Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Grundsätzlich können diese Überschreitungen durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und Vorgaben zur Anordnung/Herrichtung der Außenwohnbereiche hinreichend bewältigt werden. Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurde ebenfalls der voraussichtlich durch das Plangebiet entstehende Mehrverkehr untersucht. Dieser verursacht zwar Erhöhungen der Beurteilungspegel, jedoch ohne dass es dabei zu Beurteilungspegeln oberhalb von 70/60 dB(A) kommt. Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

## 9.2 Gewerbelärmlärm

Aufgrund der Lärmsituation durch die Emissionen der umliegenden gewerblichen Nutzung an den vorhandenen bzw. geplanten Gebäuden im Plangebiet wurden diese ebenfalls gutachterlich untersucht. Die Überprüfung der Gewerbelärmsituation ergab, dass sich in keinem der Teilbereiche der geplanten Nutzung (Mischgebiet) des Plangebietes Beurteilungspegel ergeben, die die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag bzw. in der Nacht (bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm) überschreiten. Es sind daher keine Festsetzungen zum Lärmschutz bzgl. des Gewerbelärms erforderlich und die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend gewahrt.

## 9.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen sind nicht zu erwarten. Größere Tierhaltungsanlagen, von denen relevante Geruchsmissionen ausgehen könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

## 10 Belange des Umweltschutzes

### 10.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

### 10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Dafür wurde das Plangebiet im Bestandsplan zum Umweltbericht in insgesamt 2 Teilbereiche unterteilt. Eingriffe sind lediglich im Bereich 1 (Offenbodenbereich im Norden) zu erwarten. Im Bereich 2 (Vorhandene Wohngrundstücke) sind infolge des Bauleitplanverfahrens keine weiteren Baumaßnahmen vorgesehen, so dass diese Bereiche als eingriffsneutral zu betrachten sind. Durch die Planung ergibt sich im Bereich 1 (MI-2), dem Offenbodenbereich im Norden, ein Eingriffsflächenwert von 8.180 Werteinheiten. Durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, hier vor allem die geplante Entwicklung eines Extensivgrünlands sowie einer Anpflanzfläche, wird ein Flächenwert von 8.310 Werteinheiten erzielt. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass für den Bereich 1 (MI-2) eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich möglich ist. Es verbleibt sogar ein minimaler Kompensationsüberschuss (negatives Kompensationsdefizit).

### 10.3 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Ziel der Gemeinde Hasbergen ist es, den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Die Umsetzung entsprechender Klimaschutzprogramme im Hinblick auf die „Nationale Klimaschutzinitiative“ z.B. bei der Straßenbeleuchtung oder die Aufstellung von Lärmaktionsplänen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Luftverunreinigung u. ä. tragen zum Klimaschutz bei.

Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind hier folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Großflächige Grünflächen und Einhaltung von Abständen zur Düte sowie dem Neuberechneten Überschwemmungsgebiet.
- Entwicklung bzw. Pflege von extensivem Grünland
- Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen und zur nördlichen Plangebietsgrenze
- Dachbegrünung bei Flachdächern
- Versickerung des Oberflächenwassers in Sickermulden

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Durchgrünung und Verschattung des Plangebiets gefördert und der Bildung von Hitzeinseln durch großflächig versiegelte Bereiche entgegengewirkt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Großflächige Schottergärten / Schotterflächen sind demnach keine Grünflächen. (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.01.2023 (Az.: 1 LA 20/22)).

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen können mikroklimatische Veränderungen reduziert und Niederschlagsabflussspitzen begrenzt werden. Es können die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet und Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden. Zudem trägt eine Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Raumklimas der direkt darunterliegenden Räume bei, da die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer zu einer Abkühlung führt. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Im Übrigen kann eine Dachbegrünung auch zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung beitragen (u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen).

Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen kann hier nicht vermieden werden. Allerdings ist diese durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und das vorsehen großflächiger, zusammenhängender Grünflächen nur sehr eingeschränkt möglich. Durch die vorgenannten Festsetzungen sind im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels vorgesehen. Aus diesem Grund kommt die Gemeinde Hasbergen zu dem Ergebnis, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt wurden.

#### **10.4 Nutzung erneuerbarer Energien**

In unmittelbarem Zusammenhang mit dem globalen Klimaschutz steht die Nutzung erneuerbarer Energien, die auch von der Gemeinde Hasbergen angestrebt wird. Insbesondere die Nutzung von Solarenergie wird den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gerecht.

Nach dem Solardachkataster des Landkreises Osnabrück ([www.solardachkataster-lkos.de](http://www.solardachkataster-lkos.de)), aufgerufen am 26.05.2023 sind im Bereich der alten „Rheiner Landstraße“ (sehr) gute Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung gegeben. Die meisten der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft weisen sowohl für Photovoltaik als auch für Solarthermie eine „hohe Einstrahlung“ auf.

Die Pflicht zur Ausstattung von Dachflächen mit Solarenergieanlagen ist bereits gesetzlich normiert, weshalb es diesbezüglich keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Der § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) schreibt u.a. vor, dass bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind. Alternativ können auch Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie installiert werden. Weiterhin ist bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Gemeinde Hasbergen begrüßt ausdrücklich die Ausstattung von Gebäuden sowie offenen Parkplätzen und Parkdecks mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über das in der niedersächsischen Bauordnung festgeschriebene Mindestmaß hinaus.

#### **10.5 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind entsprechende Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden, die im Artenschutzbeitrag dokumentiert wurden. Nach derzeitiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG für Brutvögel unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vermieden werden kann.

## 10.6 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Nach § 34 BNatSchG sind: (1) „*Projekte (...) vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. ...*“ Bei dem hier vorliegenden Vorhaben besteht, durch die Nähe zum östlich gelegenen FFH-Gebiet „Düte (mit Nebenbächen)“ eine solche Eignungsmöglichkeit, so dass die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 34 und (bzw. § 26 NNatSchG) anzuwenden sind. Durch die unmittelbare Randlage des geplanten Mischgebietes können erhebliche Beeinträchtigungen nicht offensichtlich ausgeschlossen werden. Entsprechend der Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist daher eine Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens mit den Erhaltungszielen durchzuführen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass nach gutachterlicher Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks des Natura 2000-Gebietes „Düte (mit Nebenbächen)“ 3613-332 / 334 durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren zu erwarten sind.

## 10.7 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Hasbergen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

## 11 Abschließende Erläuterungen

### 11.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: 2023) sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück – Untere Abfallbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

## **11.2 Denkmalschutz**

### **Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder- 4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## **11.3 Grundwasserschutz**

Sofern im Zuge der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 10 m<sup>3</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 75a „Zwischen A 30, alter Rheiner Landstraße und Düte“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 11.03.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. ppa. Desmarowitz*

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75a „Zwischen A 30, alter Rheiner Landstraße und Düte“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 11.03.2024 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den .....

.....

Bürgermeister