



**Gemeinde
Hasbergen**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 38
„Ortskern“, 1. Änderung**

Begründung

gem. 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Projektnummer 224215
Datum 07.10.2025

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	5
4	Bestandsituation	6
5	Einordnung der Planung	6
5.1	Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“	6
5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	8
5.3	Flächennutzungsplan	8
5.4	Bebauungspläne	9
5.5	Einzelhandelskonzept	9
6	Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	11
8	Immissionsschutz	12
9	Erschließung	14
9.1	Verkehrliche Erschließung	14
9.2	Technische Erschließung	14
10	Umweltbelange	16
10.1	Artenschutz	16
10.2	Klimaschutz / Klimawandel	17
10.3	Nutzung regenerativer Energien	18
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	19
11	Abschließende Erläuterungen	19
11.1	Altlasten	19
11.2	Denkmalschutz	20
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	20

ANLAGEN

- Ersteinschätzung Artenschutz (IPW vom Januar 2025)
- Konzept Oberflächenentwässerung (IPW vom Januar 2025)
- Schalltechnischer Fachbeitrag – Verkehrslärm (RP Schalltechnik vom Januar 2025)
- Schalltechnischer Fachbeitrag – Gewerbelärm (RP Schalltechnik vom Juli 2025)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Hasbergen, Hüggeplatz 1, 49205 Hasbergen eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jan Philipp Seitz

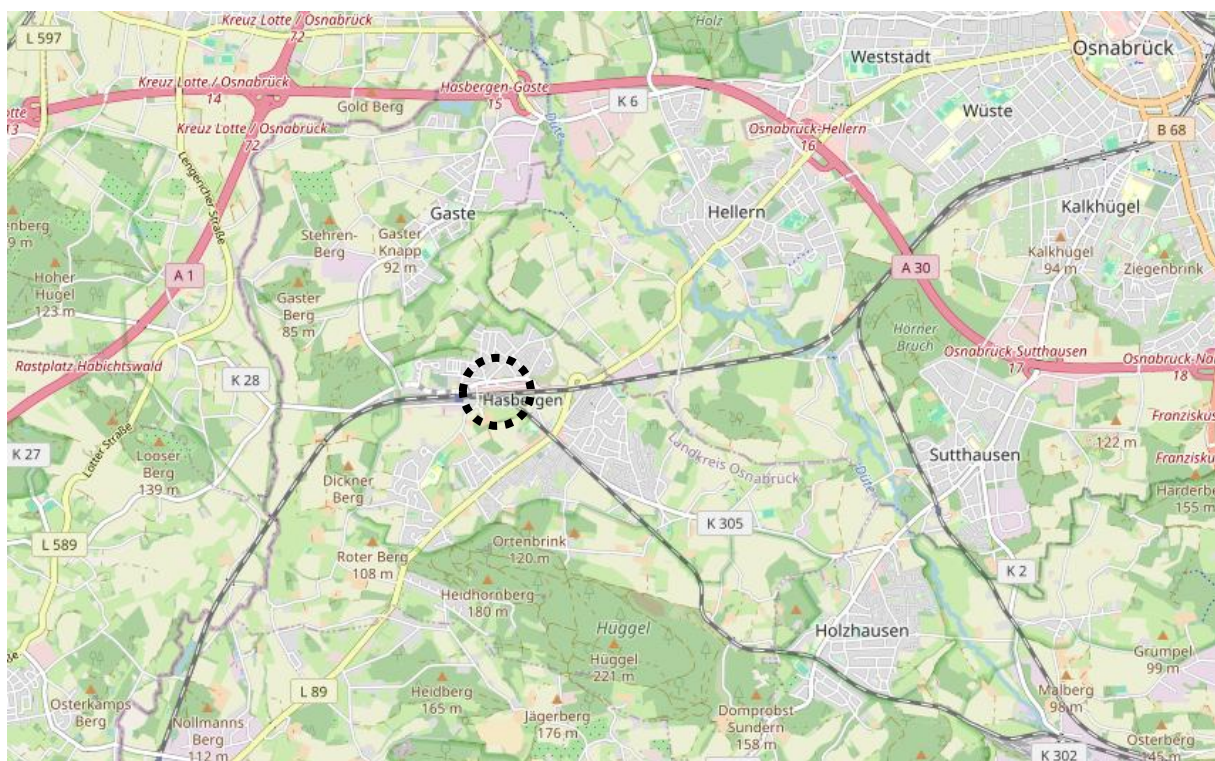
Wallenhorst, 07.10.2025
Proj. Nr. 224215

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

Die Gemeinde Hasbergen wurde 2008 in das städtebauliche Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, mit der wesentlichen Zielsetzung zur Stärkung und Entwicklung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich. Durch die Änderung der Programmstruktur für die Städtebauförderung wurde das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mittlerweile in das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt.

Im Rahmen der Neugestaltung des Ortszentrums konnten insbesondere durch den Neubau des Rathauses und Bürgersaals inklusive der Platzgestaltung zentrale Ziele der Sanierung umgesetzt werden. Nun besteht die Möglichkeit, auch die im Sanierungsgebiet befindlichen Flächen südlich der Straße "Feuerwache" zu entwickeln und entsprechende Sanierungsziele zu realisieren. Dies wird möglich, da die bisherigen Nutzungen aufgegeben wurden (Siebdruckerei) bzw. in den nächsten Jahren aufgegeben werden könnten (Metallverarbeitungsbetrieb). Der Bereich soll als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden, da dort neben Gewerbebetrieben und Wohnnutzung auch u.a. sportliche, soziale und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden sollen.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 26.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“, 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 38, 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarkeit von Flächen dient und damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Hasbergen hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereichs im Ortskern machte die Gemeinde Hasbergen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte in der Zeit vom 12.03.2025 bis zum 14.04.2025 eine „normale“ einmonatige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Parallel zur Veröffentlichung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Seitens des Landkreises Osnabrück, der Industrie- und Handelskammer sowie des Gewerbeaufsichtsamts wurde insbesondere die Berücksichtigung des im Plangebiet ansässigen Stahl- und Maschinenbaubetriebs u.a. im Hinblick auf Bestandsschutz und gewerbliche Lärmemissionen kritisch hinterfragt.

Grundsätzlich bestehen seit der Aufnahme des Ortskerns in die Städtebauförderung Bestrebungen, den Bereich städtebaulich nachhaltig aufzuwerten. Ein langfristiges Ziel ist es dabei, störende (Gewerbe-)Betriebe perspektivisch aus dem Ortskern zu verlagern, um Impulse für eine höhere Aufenthalts- und Einkaufsqualität zu setzen und bestehende städtebauliche Defizite zu beheben. Die Umsetzung solcher Maßnahmen erfolgt jedoch ausdrücklich nur im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Unternehmen. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Zur objektiven Einschätzung der gewerblichen Lärmsituation wurde in Abstimmung mit dem Stahl- und Maschinenbaubetrieb eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen belegen, dass die gegenwärtigen Betriebsaktivitäten die Immissionsrichtwerte sowohl an den bestehenden Wohngebäuden als auch auf den künftig als „Urbanes Gebiet“ vorgesehenen Flächen sicher unterschreiten. Die geplante Bauleitplanung führt somit zu keinerlei Auflagen hinsichtlich des aktiven Immissionsschutzes oder zu Nutzungseinschränkungen für den Betrieb. Der Nachweis eines verträglichen Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und schutzbedürftigen Nutzungen ist damit erbracht.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Entwicklungsinteressen des Betriebs fand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Unternehmen sowie dem Grundstückseigentümer statt, mit dem Ergebnis, dass von allen Beteiligten das Einverständnis hinsichtlich der Umplanung des Plangebiets zu einem Urbanen Gebiet besteht. Für das Unternehmen ergibt sich daraus eine verlässliche Planungsgrundlage zur Fortführung der Produktion am Standort.

Darüber hinaus weist der Landkreis auf die hohen Verkehrsimmissionen im Plangebiet hin. Die Gemeinde Hasbergen verfolgt grundsätzlich das Ziel, insbesondere schutzbedürftige Nutzungen wie das Wohnen an möglichst immissionsarmen Standorten zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall sprechen jedoch gewichtige städtebauliche Gründe dafür, die Entwicklung eines Urbanen Gebiets mit zulässiger Wohnnutzung auch an einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Standort zuzulassen.

Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere die Lage des Plangebiets im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Die verkehrsgünstige Anbindung bietet gerade für nicht motorisierte Haushalte sowie für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen einen wesentlichen Standortvorteil. Darüber hinaus eröffnet die Planung die Chance, innerörtliche Flächen aufzuwerten und nachzuverdichten – ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich.

Zum Schutz vor Verkehrslärm können geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen vorgesehen werden, etwa schallgedämmte Fassaden, optimierte Grundrisslösungen sowie lärmarme Freiräume. Dadurch kann ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung sichergestellt werden. Eine vertiefte Darstellung der Immissionsschutzthematik ist in Kapitel 8 „Immissionsschutz“ enthalten.

Die sonstigen redaktionellen Hinweise, die im Rahmen der Veröffentlichung vorgetragen wurden, wurden (weitgehend) berücksichtigt.

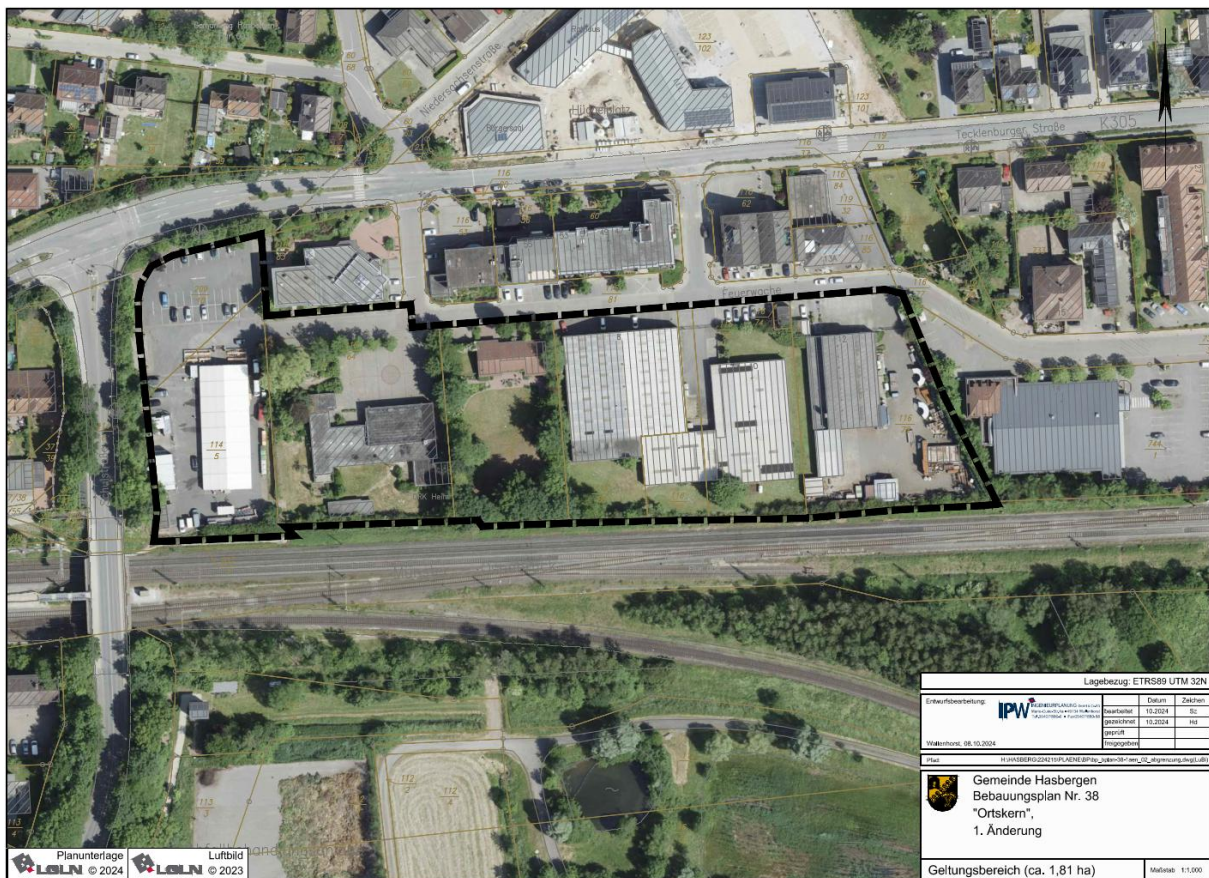
Da sich aus den Stellungnahmen keine inhaltlichen und lediglich redaktionelle Anpassungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“, 2. Änderung gefasst.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 4 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst die Flurstücke 114/5, 116/64, 116/66, 116/68, 116/70, 116/72, 116,74, 116/78 und 209/10

4 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet im Ortskern Hasbergens, südlich der Straße „Feuerwache“ und umfasst eine Fläche von rd. 1,81 ha. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, jedoch steht ein Teil der Gebäude derzeit leer. Das ehemalige Feuerwehrgebäude wurde zuletzt durch das Technische Hilfswerk (THW) zwischengenutzt. Diese Nutzung wurde jedoch mittlerweile aufgegeben. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der „Tomblaine-Platz“. Dieser wird einmal jährlich für das Weinfest und den Weihnachtsmarkt und ansonsten überwiegend als Parkplatz genutzt. Über den „Tomblaine-Platz“ besteht eine fußläufige Verbindung zum Bahnhof. Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt leicht in Richtung Osten ab.



Luftbild ohne Maßstab

5 Einordnung der Planung

5.1 Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“

Die Gemeinde Hasbergen wurde 2008 in das städtebauliche Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, mit der wesentlichen Zielsetzung zur Stärkung und Entwicklung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich. Durch die Änderung der Programmstruktur für die Städtebauförderung wurde das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mittlerweile in das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt.

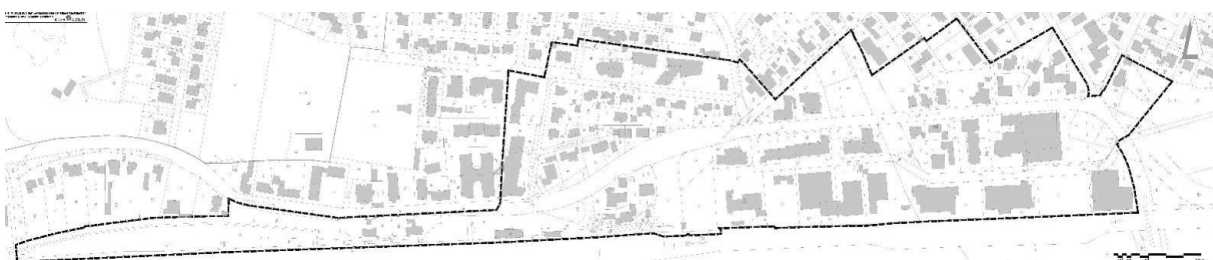
Grund für die Städtebauförderungsmaßnahmen waren erhebliche städtebauliche Funktionsverluste des Ortskerns Hasbergens im Hinblick auf seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde. Im Verlauf der vergangenen Jahre hat sich hier eine konfliktträchtige Gemengelage entwickelt, die durch ein ungeordnetes Nebeneinander von „zentralen“ Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet ist. Durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf der „Tecklenburger Straße“ als Haupteinkaufsstraße und auf der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Hamburg – Köln besteht ein hohes Gefährdungspotential und eine starke Immissionsbelastung durch Lärm und Abgase.

Die Auswirkungen dieser Gemengelagesituation treten bzw. traten im Ortskern von Hasbergen durch leerstehende Geschäftsräume und Wohnungen, mindergenutzten Flächen sowie Brachflächen in Erscheinung. Da die Gemeinde Hasbergen aufgrund der Haushaltssituation allein nicht in der Lage ist, die erforderlichen Maßnahmen zur Behebung dieser städtebaulichen Defizite und zu einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung des Ortskerns in Angriff zu nehmen, sind Städtebauförderungsmittel beantragt und bewilligt worden.

Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, die Attraktivität und die Anziehungskraft des Ortskerns von Hasbergen durch eine behutsame und kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Geschäftszentrums zu verbessern. Durch die weitere Entwicklung der vorhandenen Versorgungsstruktur können die schon derzeit vorhandenen Standortvorteile des Ortskerns von Hasbergen verbessert und gefestigt werden (Übersichtlichkeit, gute Erreichbarkeit, ausreichendes Parkplatzangebot). Innerhalb des Ortskerns bietet sich durch die Auslagerung störender Betriebe sowie auf derzeit unbebauten Freiflächen die Chance, städtebauliche Impulse für eine Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität auszulösen und so vorhandene Defizite abzubauen.

Seit Aufnahme in das Programm konnten bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden. Dazu gehören: zu denen:

- Modernisierung des Bahnhofsgebäudes sowie Neugestaltung großer Teile des Bahnhofsbereichs
- Neubau des Rathauses als ortsbildprägendes Gebäude inklusiver angemessener Freiraumgestaltung
- Gestalterische Aufwertung der Stellplatzflächen im östlichen Abschnitt der Feuerwache
- Neugestaltung der Verkehrsflächen im Bereich „Martin-Luther-Straße“
- Nachnutzungen von Leerständen und Brachflächen



Abgrenzung des Sanierungsgebiets (ohne Maßstab)

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 entsprechen diesen Sanierungszielen.

Die Bestimmungen der §§ 144 ff BauGB („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“ etc.) sind zu beachten.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück wird derzeit neu aufgestellt. Da das Verfahren allerdings noch nicht abgeschlossen ist, gilt derzeit – bis auf weiteres – das RROP 2004.

Im RROP von 2004 ist Hasbergen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Im Jahr 2010 ist das RROP für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ geändert worden. Danach befindet sich das Plangebiet innerhalb des Versorgungskerns.

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 stehen im Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm.



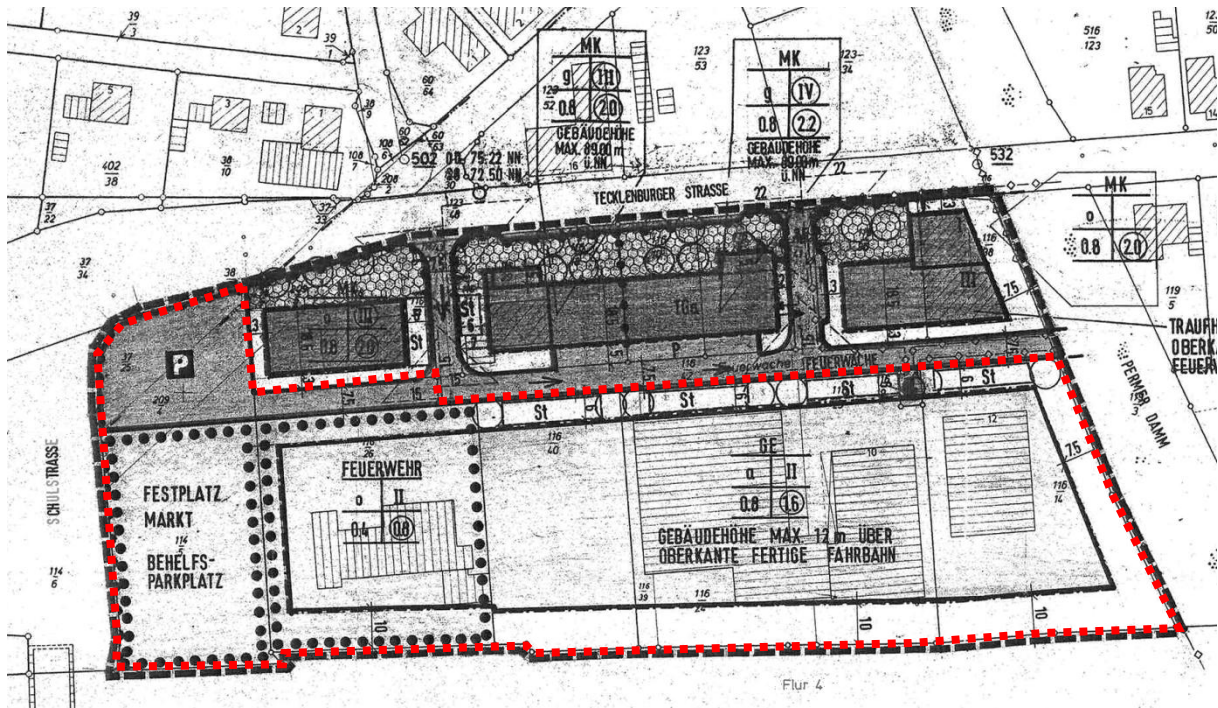
Regionales Raumordnungsprogramm (2004)

5.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen stellt für den Bereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Für den Bereich des nördlichen Tomblaine-Platzes ist ein „Parkplatz“ ausgewiesen. Die Festsetzungen der hier anstehenden Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet werden im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“ überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt. Für das Grundstück der ehemaligen Feuerwehr ist zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern“, 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38, 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

5.5 Einzelhandelskonzept

Für das Gemeindegebiet von Hasbergen liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 vor, das im Jahr 2016 aktualisiert bzw. fortgeschrieben worden ist. Darin sind neben einer eingehenden Bestandsanalyse Aussagen über das zukünftig zu erwartende Kaufkraftpotential nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen sowie über sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und Standorte getroffen.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.



Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, 2016; Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 stehen im Einklang mit diesem Konzept.

6 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Für das Plangebiet ist eine langfristige Aufwertung, Nachnutzung der derzeit minderwertig genutzten innerstädtischen Grundstücke sowie eine Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Das Plangebiet soll künftig als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Neben Gewerbebetrieben sollen Wohnnutzungen sowie u.a. sportliche, soziale und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden.

Es gibt bereits konkrete Pläne, das ehemalige Feuerwehrgebäude zu einem Generationengemeinschaftszentrum umzubauen. Vorausgegangen waren eine Bürgerbefragung und öffentliche Workshops zur Nachnutzung des Gebäudes. Das Gebäude soll umstrukturiert werden und Platz für Veranstaltungen, Gruppenräume sowie Bewegungs- und Kreativräume für alle Altersgruppen schaffen. Ein besonderer Schwerpunkt soll auf der Jugendarbeit liegen. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Nachnutzung des Gebäudes wurden auch Nutzungsmöglichkeiten für den Außenbereich des Generationengemeinschaftszentrums diskutiert. Hier sollen Flächen des „Tomblaine-Platzes“ einbezogen werden, die z.B. für eine Skateranlage und/oder ein eingezäuntes Kleinspielfeld (Fußball, Basketball etc.) genutzt werden könnten. Weitere Ideen für die Außenanlagen sind z.B. Gemeinschaftsgärten, ein Mehrgenerationenspielplatz, Sitzgelegenheiten, Gartenhäuschen etc. Der nördliche Bereich des „Tomblaine-Platzes“ soll weiterhin als öffentlicher Parkplatz erhalten werden, um innenstadtnahe Parkmöglichkeiten vorzuhalten.

Die bisher im Plangebiet ansässige Siebdruckerei wurde mittlerweile aufgegeben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass in den nächsten Jahren der vorhandene metallverarbeitende Betrieb aufgegeben werden könnte. Die sich daraus ergebenden potenziellen Entwicklungspotenziale sollen genutzt und mittel- bis langfristig eine Aufwertung des Plangebietes erzielt werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der v.g. Planungsziele sind im Plangebiet „Urbane Gebiete“ sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung weisen sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen auf. Künftig ist zusätzlich ein Generationengemeinschaftszentrum vorgesehen. Bei der Ausweisung eines Urbanen Gebiets ist zu berücksichtigen, dass zur Wahrung des Gebietscharakters beide Hauptnutzungsarten – Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen – das Gebiet prägen müssen. Diese Voraussetzungen werden im Rahmen der Planung vollumfänglich erfüllt.

Im Plangebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Derartige 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.

Um zu verhindern, dass sich einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und dem Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und seiner näheren Umgebung herausheben, werden Trauf- und Gebäudehöhen (Firsthöhen) festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 8,60 m und eine Gebäudehöhe von 8,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen werden damit die Traufhöhen auf ca. 10,00 - 11,50 m und die Gebäudehöhen auf 12,50 - 14,00 m über vorhandenem Gelände begrenzt. Die gewählten Höhen sollen eine dreigeschossige Bebauung ermöglichen. Damit sollen größere Gebäude als bisher zugelassen werden, um insbesondere die nördlich angrenzenden Bereiche besser vor den Lärmimmissionen der südlich gelegenen Bahnlinie zu schützen. Die Gebäude würden sich damit auch höhenmäßig in die nördlich angrenzende Bestandsbebauung zwischen den Straßen „Feuerwache“ und „Tecklenburger Straße“ einfügen.

Um eine ortsübliche innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Dreigeschossigkeit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine funktionsgerechte Bebauung und lassen den Bauherren Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück. Um auch größere zusammenhängende Gebäude, insbesondere zur Abschirmung des Verkehrslärms, zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise zugelassen. So dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Sowohl von der südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke als auch der weiter nördlich befindlichen K 305 „Tecklenburger Straße“ wirken verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Immissionspegel verursacht werden, wurde ein „Fachbeitrag Schallschutz“ erarbeitet (siehe Anlage). Im Plangebiet werden die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm stark überschritten. Grundsätzlich ist die Gemeinde Hasbergen bestrebt, insbesondere schutzbedürftige Nutzungen wie das Wohnen an möglichst immissionsunbelasteten Standorten zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall sprechen jedoch gewichtige städtebauliche Gründe dafür, die Entwicklung eines Urbanen Gebiets mit zulässiger Wohnnutzung auch an einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Standort zuzulassen.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Hasbergen und innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Es handelt sich um aktuell z.T. untergenutzte innerörtliche Flächen mit erheblichen Potenzialen zur Aufwertung und Nachverdichtung. Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, diese Flächen einer langfristig tragfähigen, funktional gemischten Nutzung zuzuführen. Die angestrebte Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO ermöglicht eine enge funktionale Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Diese Nutzungsdurchmischung entspricht dem Leitbild eines lebendigen, zukunftsfähigen Ortskerns.

Trotz der vorhandenen Verkehrslärmbelastung – insbesondere durch die angrenzende Bahnstrecke – wird auch die Wohnnutzung im Plangebiet zugelassen. Dabei wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass:

- die angestrebte Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beiträgt,
- die verkehrsgünstige Lage insbesondere für nicht motorisierte Haushalte sowie ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen vorteilhaft ist,
- durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen – wie schallgedämmte Fassaden, optimierte Grundrisslösungen und lärmarme Freiräume – ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung sichergestellt werden kann.

Wie vorstehend beschrieben wurde die Verkehrslärmbelastung im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht, mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen auch eine Wohnnutzung planungsrechtlich möglich ist. Zusätzlich werden in naher Zukunft Lärmschutzwände am Gleisrand errichtet (siehe nachstehenden Ausführungen), die zu einer Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet führen werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass bei Überschreitungen der Orientierungswerte die Anforderungen an die städtebauliche Begründung steigen und der planerische Abwägungsspielraum eingeschränkt ist. Vor diesem Hintergrund wurde im Planverfahren ein besonderes Augenmerk auf die Vereinbarkeit von Wohnnutzung und Lärmschutz gelegt. Aus Sicht der Gemeinde überwiegen die städtebaulichen und funktionalen Vorteile der Planung gegenüber den

bestehenden Lärmbelastungen, zumal diese durch technische Maßnahmen gemindert und perspektivisch reduziert werden können.

Im Rahmen des freiwilligen Bundesprogramms „Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen des Bundes“ plant die Deutsche Bahn im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums die Errichtung von Lärmschutzwänden in verschiedenen Gemeinden. An der Eisenbahnstrecke 2200 Wanne-Eickel - Hamburg sind in der Ortsdurchfahrt Hasbergen Lärmschutzwände mit einer Gesamtlänge von 4.270 m und einer Höhe von 3,0 m geplant. Hiervon soll insbesondere auch der Ortskern, in dem auch das Plangebiet liegt, profitieren. Für die Lärmschutzwände liegt bereits die Genehmigungsplanung vor. Im Rahmen des Fachbeitrags Schallschutz wurde die Verkehrslärmsituation sowohl im Ist-Zustand als auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Lärmschutzwand berechnet. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Planungsrichtwerte innerhalb des gesamten Plangebiets überschritten werden. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Da die Planungen zu den Lärmschutzwänden hinreichend konkretisiert und der Baubeginn absehbar ist, werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand festgesetzt. Der Baubeginn war ursprünglich bereits für 2024 angesetzt, musste aber u.a. aufgrund von parallel laufenden Baumaßnahmen im Gleisbereich zuletzt auf 2027 verschoben werden. Demnach kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Lärmschutzwände in naher Zukunft errichtet werden und somit die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet deutlich verbessert wird.

Gewerbelärm

Im Plangebiet befindet sich ein Stahl- und Maschinenbaubetrieb. Um sicherzustellen, dass dessen Betrieb der Ausweisung eines Urbanen Gebiets nicht entgegensteht und die Immissionsrichtwerte sowohl an den bestehenden Gebäuden als auch auf den künftig als „Urbanes Gebiet“ vorgesehenen Flächen eingehalten werden, wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt (s. Anlage). Die Berechnungen zeigen, dass die aktuellen betrieblichen Aktivitäten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten sicher unterschreiten.

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Der überplante Bereich befindet sich im Ortskern. In der weiteren Umgebung schließt der ländlich geprägte Raum an, 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 Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen sind nicht zu erwarten. Größere Tierhaltungsanlagen, von denen relevante Geruchsimmissionen ausgehen könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Plangebiet wird, wie bisher, von der Straße „Feuerwache“ erschlossen. Die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Parkplätze sind überwiegend auf den einzelnen Baugrundstücken vorzusehen. Weitere Parkflächen befinden sich im nördlichen Bereich des „Tomblain-Platzes“

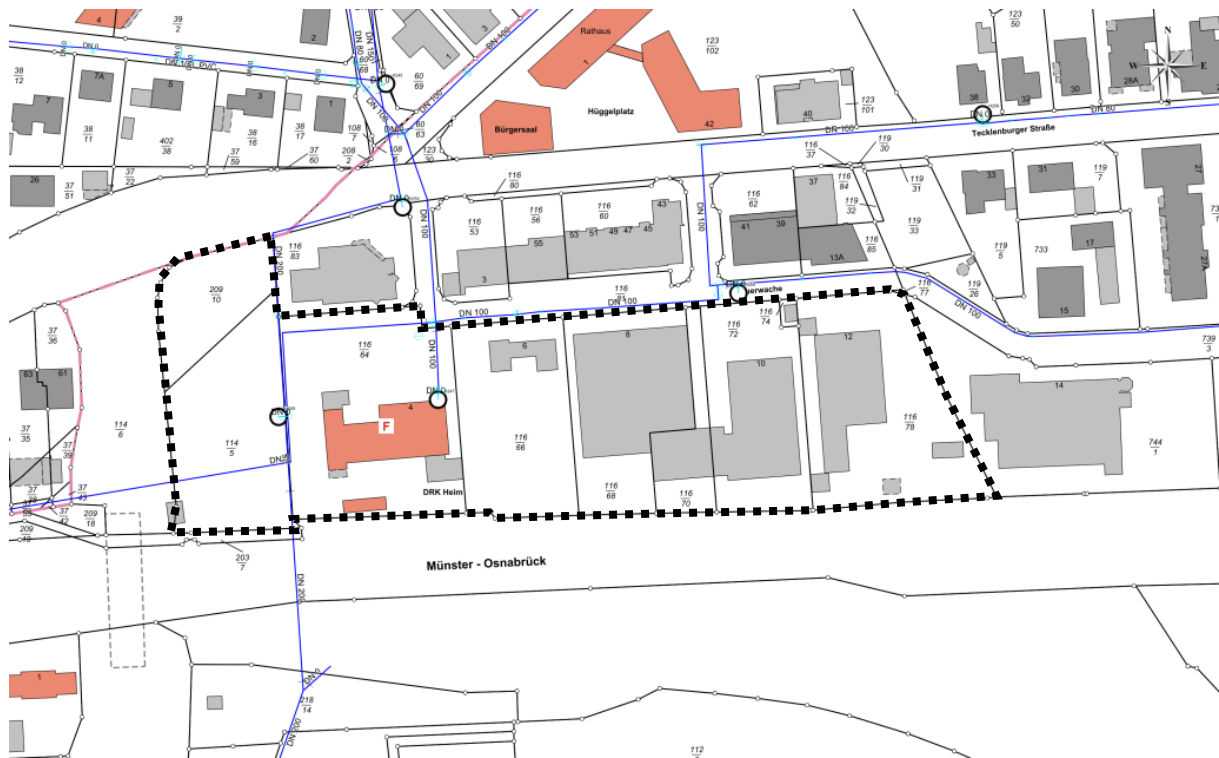
Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Weiterhin befindet sich die Bushaltestelle „Hasbergen-Zentrum“ in der unmittelbaren Umgebung. Von dieser bestehen regelmäßige Anbindung ins Oberzentrum Osnabrück sowie ins Umland.

Mit der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum 1. Juli 2024 wurde die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Wohngebäude aufgehoben. Da sich diese Regelung derzeit in der Evaluation befindet und die Gemeinde Hasbergen grundsätzlich den Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück für sinnvoll erachtet, ist auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis diesbezüglich enthalten. Dieser soll klarstellen, dass im Falle einer zukünftigen Änderung der NBauO erneut ein Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück erforderlich sein könnte.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets ist durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, ist der Ausbau bzw. die Verlegung der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dem nachfolgenden Plan Leitungsplan sind die Trinkwasserleitungen zu entnehmen, welche bei der Bebauung des Grundstücks beachtet bzw. verlegt werden müssen.



Lageplan Trinkwasserleitungen und Hydranten

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird wie im Ist-Zustand in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Feuerwache eingeleitet.

Überflutungsschutz – Schadenspotenzialanalyse

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Schmutzwasserentsorgung

Die anfallenden Schmutzwassermengen werden ebenfalls entsprechend dem Ist-Zustand in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Feuerwache eingeleitet.

Grundwasserschutz

Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück, zu beantragen ist.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Für das Plangebiet beträgt der Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Im Rahmen des Neubaus des Rathauses wurde vom Ingenieurbüro Schlattner ein Brandschutzkonzept (vom 03.03.2020 ergänzt am 19.05.2020) erstellt. Demnach befinden sich mehrere Hydranten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Grundsätzlich dienen die Wasserleitungen der Gemeinde Hasbergen der Trinkwasserversorgung. Im Brandfall kann das Trinkwasser über die Hydranten zu Löschzwecken genutzt werden. Eine vollständige Löschwasserversorgung über das Trinkwasserleitungsnetz kann grundsätzlich nicht zu jeder Zeit vollumfänglich garantiert werden. Im Ortskernbereich liegen allerdings zwei zentrale DN 200 Transportleitungen, auf denen jeweils zum Brandschutz des Ortskerns Überflurhydranten installiert wurden. Die Hydranten sind im östlichen Bereich des „Tomblaine-Platzes“ und am östlichen Ende der Straße „Feuerwache“ angeordnet. Jeder dieser Hydranten liefert über 100 m³/h. Der Grundsatz von 48 m³/h ist mit diesen Hydranten gewährleistet. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist somit durch die Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

10 Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB besteht für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren kein generelles Kompensationserfordernis. Abgesehen von dieser Regelung des § 13a BauGB ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auch deshalb nicht erforderlich, da für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestand, nach dem ein Eingriff in gleicher Größenordnung bereits bisher zulässig gewesen ist.

Gleichwohl sind aber – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Hierzu ist anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Innenbereichsflächen auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann. Außerdem sind die Flächen weitgehend bebaut bzw. versiegelt und von verdichteter Bebauung und Straßen umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft oder zu größeren innerörtlichen Grünbereichen besteht nicht.

10.1 Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung von Vorgaben zur Baufeldräumung, dem Gebäudeabriss und Baumfällungen keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug der Bebauungsplanänderung möglich ist. Beim Nachweis von Fledermausindividuen/- quartieren im Zuge von vorgezogenen Kontrollen bei Baumfällungen älterer Gehölze oder im Zuge von Abrissarbeiten am Gebäudebestand sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) ggf. Fledermauskästen in der näheren Umgebung anzubringen (CEF-Maßnahmen).

10.2 Klimaschutz / Klimawandel

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:

- Anpflanzung von Gehölzen
- Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen
- Dachbegrünung bei Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei Stellplätzen sowie den erforderlichen Zufahrten

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 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).

Auch wenn die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser in der Vergangenheit in der Rechtsprechung eher kritisch gesehen wurde, setzt die Gemeinde Hasbergen hier verbindlich fest, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden ist. So führt z.B. Battis im BauGB-Kommentar R. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 aus: *„... Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.“*

Auch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat sich mit Schreiben vom 27.07.2021 mit dem Titel „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung“ positiv zu der Möglichkeit geäußert, im Bebauungsplan die Sammlung und anschließende Nutzung von Niederschlagswasser festzusetzen. Dem ist zu entnehmen, dass sich auch die Fachkommission Städtebau mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage befasst hat und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung z.B. durch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung ausdrücklich festgehalten, dass *„[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“*.

Aus Sicht der Gemeinde Hasbergen ist die Festsetzung, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt z.B. für die Toilettenspülung zu nutzen, als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um u.a. einer zunehmenden Austrocknung der Böden und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken. Außerdem kann dies dazu beitragen Auswirkungen bei Hochwasser- und Starkregenereignissen zu mindern, da beispielsweise Kanalsysteme kurzfristig entlastet werden können.

Aufgrund der vorliegenden Ausführungen kommt die Gemeinde Hasbergen zu dem Ergebnis, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt wurden.

10.3 Nutzung regenerativer 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, weswegen diese allgemein möglich ist. Die Verpflichtungen gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind beachten. Der § 32a NBauO schreibt u.a. vor, dass bei Wohn- sowie gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² 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.

10.4 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.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Im Plangebiet war eine Siebdruckerei ansässig, die mittlerweile aufgegeben wurde. Bei Siebdruckereien handelt es sich um Gewerbe, bei denen davon ausgegangen werden muss, dass in Vergangenheit mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde und der Verdacht besteht, dass diese nach langjähriger Nutzung in die Umwelt gelangt sein könnten. Gem. § 2 Abs 6 BBodSchV sind entsprechende Grundstücke stillgelegter Anlagen als Altlastverdachtsfläche zu beschreiben. Nach Stilllegung erfolgt eine Aufnahme betroffener Flächen im Altlastenkataster.

Der Unteren Bodenschutzbehörde wurde per Mail am 21.03.2025 ein Gebäudeschadstoffkataster der Gebäude 8-10 übergeben, dieses beinhaltet auch orientierende Bodenuntersuchungen. Während abbruchrelevante Gebäudeschadstoffe festgestellt wurden (u.a. Asbest in der Fassade) konnten im Boden keine nutzungsbezogenen Auffälligkeiten festgestellt werden, ein Altlastenverdacht im Zuge der Nutzung als Druckerei konnte damit ausgeräumt werden. Die betroffene ehemalige Siebdruckerei wird im Altlastenkataster unter der KRIS Nr. 74079210013 geführt mit der Signatur „Altlastenverdacht ausgeräumt“. Es bestehen keine weiteren altlastenrelevanten Beschränkungen.

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Juli 2025) sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine weiteren Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodenfunde

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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 07.10.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 07.10.2025 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 12.11.2025

gez. Schäfer

.....

Bürgermeister