



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 66
„Osnabrücker Straße /
Erweiterung Roter Berg“**



Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

ABSCHRIFT

Projektnummer: 212363
Datum: 2013-12-12

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	2
2	Geltungsbereich	2
3	Verfahren / Abwägung.....	3
4	Bestandssituation	3
5	Einordnung der Planung.....	4
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Bebauungspläne	5
5.4	Baurecht nach § 34 BauGB.....	5
6	Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele.....	6
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	9
9	Erschließung	9
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
9.2	Technische Erschließung	9
10	Immissionsschutz.....	10
11	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
11.1	Grünordnung.....	11
11.2	Angrenzende Waldfläche	11
11.3	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	12
11.4	Eingriffsregelung	12
11.5	Artenschutz	13
11.6	Klimaschutz / Klimawandel.....	13
11.7	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	14
13	Abschließende Erläuterungen	14
13.1	Ehemaliger Bergbau.....	14
13.2	Altlasten / Altablagerungen.....	15
13.3	Denkmalschutz.....	15
13.4	Erschließungskosten.....	15
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	16

ANLAGEN:

- Umweltbericht
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

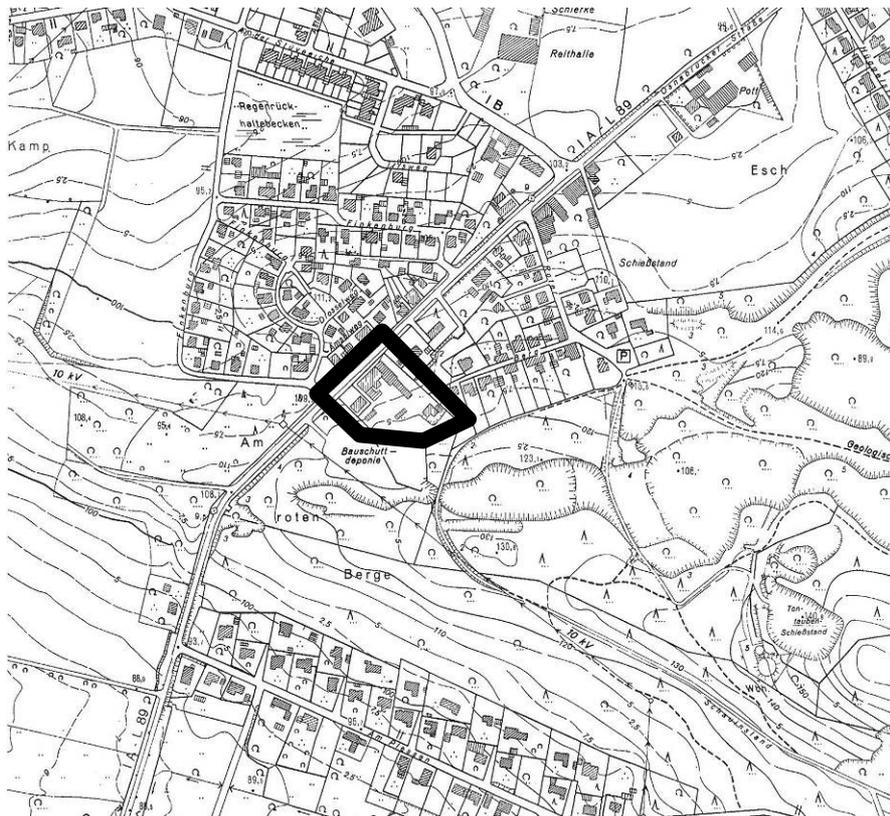
Wallenhorst, 2013-12-12
Proj. Nr. 212363

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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 befindet sich im Süden des Gemeindegebiets an der L 89 „Osnabrücker Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 0,70 ha. Nördlich schließen sich die zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche „Roter Berg“ (südlich der L 89) und „Finkenburg“ (nördlich der L 89) an. Südlich bzw. südöstlich grenzt der überwiegend bewaldete Höhenzug des „Hügels“ an.



Das Gelände steigt von der „Osnabrücker Straße“ aus um etwa 10 m nach Südosten hin an.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine innerörtliche Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Die Plangebietsfläche soll durch einen privaten Träger erschlossen und bebaut werden.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Hasbergen, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 23/8 und 23/9 (teilweise).

3 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 05.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 66 „Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg“ aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist im April / Mai 2013 durchgeführt worden. Die vorgetragenen Anregungen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanelntwurfs für die öffentliche Auslegung berücksichtigt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat daher in seiner Sitzung am 17.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlegung erfolgt in der Zeit vom 04.10.2013 bis 04.11.2013.

Da keine wesentlichen Anregungen vorgetragen wurden, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen am 12.12.2014 den Satzungsbeschluss gefasst.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet ist mit insgesamt drei Hauptgebäuden bebaut: einer ehemaligen Gaststätte und einem zweigeschossigen 6-Familienhaus an der „Osnabrücker Straße“ sowie einem freistehenden Einfamilienhaus im südöstlichen Bereich des Grundstücks. Darüber hinaus befinden sich einige Nebengebäude auf dem Grundstück.



Luftaufnahme (LGLN 2002)

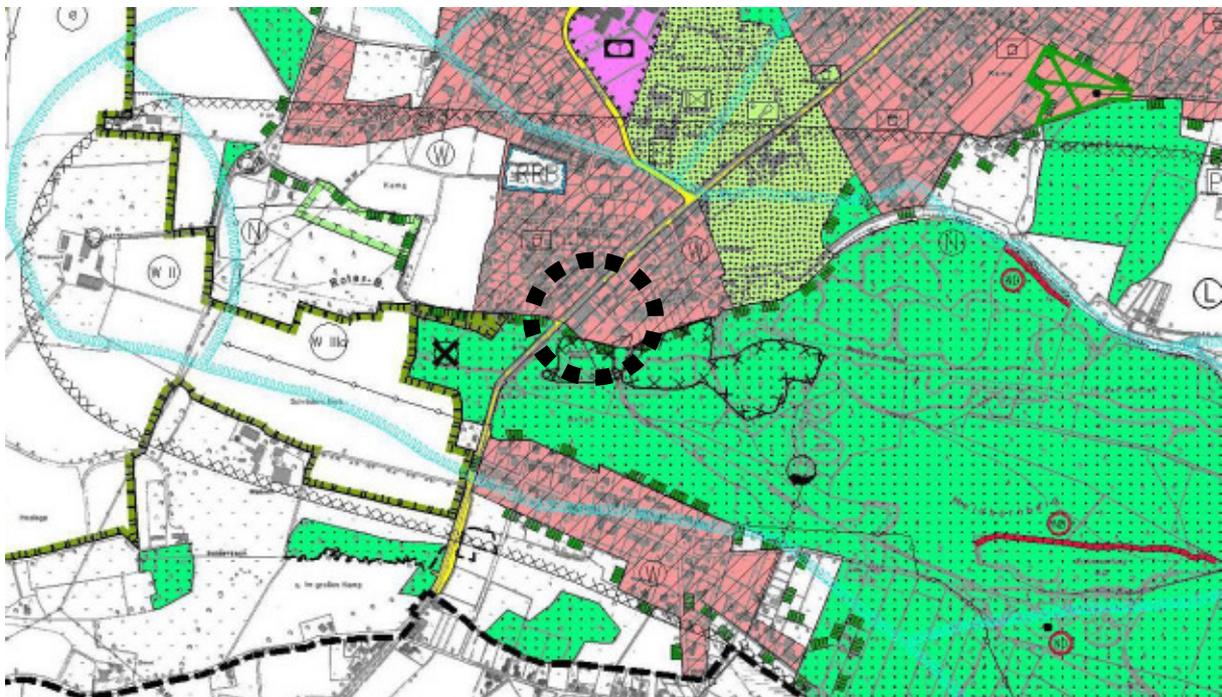
5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist der Bereich des Plangebiets ohne konkurrierende Vorsorge- oder Vorrangfunktionen dargestellt. Der Gemeinde Hasbergen ist die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Unmittelbar an das Plangebiet grenzen folgende Darstellungen an:

- südlich angrenzende „Fläche für Wald“
- südlich angrenzende „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ (ehemalige Bauschuttdeponie)
- südlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet („Hüggel“)
- Wohnbauflächen / Verkehrsfläche der L 89

Desweiteren liegt das Plangebiet nach der nachrichtlichen Kennzeichnung im Flächennutzungsplan in einem Wasserschutzgebiet (Zone III). Dies ist auch im Entwurf der Neufestsetzung des Wasserschutzgebiets Hasbergen so vorgesehen. Das Verfahren der Neufestsetzung ist allerdings derzeit noch nicht abgeschlossen (Stand: April 2013).

Der gesamte Bereich des Hüggels ist im Flächennutzungsplan als Fläche dargestellt, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei

denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ (ehemalige Bergbauflächen).

5.3 Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet wie auch für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche nicht.

5.4 Baurecht nach § 34 BauGB

Aus der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung lässt sich ein Bereich ablesen, für den bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB besteht (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Eine ca. 4.500 m² große Privatgarten- bzw. Brachfläche im Südosten des Plangebiets ist nach 35 BauGB als „Außenbereich“ zu beurteilen. Ohne Bebauungsplan besteht hier derzeit kein Baurecht. Dies gilt für eigenständige Hauptnutzungen, wie z.B. ein Wohngebäude, allenfalls Nebenanlagen könnten ggf. zugelassen werden.



6 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde Hasbergen ist es, eine Brachfläche im Eingangsbereich zum Ort einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und damit eine leichte Nachverdichtung dieses Siedlungsbereich zu erzielen.

Das derzeit leerstehende ehemalige Gaststättengebäude an der „Osnabrücker Straße“ stellt aufgrund seiner exponierten Lage im Eingangsbereich zur Ortslage einen schwerwiegenden städtebaulich-funktionalen und -gestalterischen Mangel dar.

Der Gaststättenbetrieb wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben. Da sich unterschiedlichste Nachnutzungsüberlegungen nicht umsetzen ließen und Zwischennutzungen wie z.B. als Postenbörse sich als nicht tragfähig zeigten, steht dieses Gebäude bis auf eine teilweise Lagerung leer und soll abgebrochen werden. An dem Gebäude zeigen sich bereits deutliche Verfallsanzeichen und Spuren von Vandalismus.

Seitens des Hauptgrundstückseigentümers im Plangebiet (Flurstück 23/9) besteht die konkrete Absicht, die Fläche kurzfristig zu erschließen und zu bebauen bzw. zu vermarkten.

Derzeit befinden sich in Hasbergen nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene und auf dem freien Markt verfügbare Baugrundstücke. Auch neue Baugebiete werden in naher Zukunft in Hasbergen nur in begrenztem Umfang ausgewiesen. Deshalb unterstützt die Gemeinde Hasbergen auch private Initiativen, die eine Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel haben.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die speziellen örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, ist das Allgemeine Wohngebiet differenziert in drei kleinflächige Teilbereiche gegliedert (WA-1 bis WA-3). Damit soll insbesondere ein nachbarschaftsverträglicher Übergang zu dem vorhandenen Siedlungsbereich am „Roten Berg“ geschaffen werden, der – bedingt durch seine Entstehungszeit vor etwa 50 bis 60 Jahren - durch eine lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt ist.

Regelungen für das gesamte Plangebiet

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind 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.

Da auf das Plangebiet Schallimmissionen von der nördlich angrenzenden L 89 „Osnabrücker Straße“ einwirken, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind (siehe auch Punkt 10. „Immissionschutz“).

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf – gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Die Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) ist mit

maximal 7,00 m im WA-1-Gebiet und
maximal 3,80 m im WA-2- und WA-3-Gebiet

über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt, um zu verhindern, dass einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Die überbaubaren Flächen sind zusammenhängend festgesetzt und gewähren damit den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück.

Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so dass eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets „Am Hüvel“ erreicht wird.

WA-1-Gebiet

Das WA-1-Gebiet umfasst die an der L 89 gelegene erste Bauzeile des Allgemeinen Wohngebiets. Ziel für diesen Teilbereich ist es, analog zu den vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden rechts und links, hier eine leichte Verdichtung zu realisieren.

Durch eine zweigeschossige Bebauung kann der Straßenverkehrslärm von der L 89 von dem dahinterliegenden WA-2- und WA-3-Gebiet abgeschirmt werden. Die festgesetzte Traufhöhe von max. 7,00 m über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss ermöglicht eine voll zweigeschossige Bebauung. Durch die offene Bauweise sind die Gebäudelängen auf max. 50 m begrenzt. Die festgesetzten Dachneigungen begrenzen die Gebäudehöhe insgesamt.

Um hier unterschiedliche Gebäudeformen zuzulassen, wie z.B. Doppelhäuser, Hausgruppen oder auch kleinere Mehrfamilienhäuser, ist auf die Festsetzung eines bestimmten Haustyps verzichtet worden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im WA-1-Gebiet entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Zwecks Berücksichtigung der Bauverbotszone ist die Überbaubarkeit innerhalb des WA-1-Gebiets mit einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 89 festgesetzt.

WA-2-Gebiet

Die an das vorhandene Einfamilienhausgebiet an der Straße „Roter Berg“ angrenzenden Grundstücke sind als WA-2-Gebiet festgesetzt, das durch eine eingeschossige offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken gekennzeichnet ist.

Insbesondere die Begrenzung auf ein Vollgeschoss trägt der vorhandenen Siedlungsstruktur der Nachbarschaft Rechnung. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei unterstützt dieses Planungsziel. Dadurch wird der in dem angrenzenden Siedlungsbereich vorherrschende Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung innerhalb des Plangebiets fortgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 im WA-2-Gebiet entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise.

WA-3-Gebiet

Der „Kernbereich“ des Plangebiets ist als WA-3-Gebiet festgesetzt. Hier sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

Um eine leichte zeitgemäße und ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen, ist die zweigeschossige Bauweise sowie die gem. BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit.

Dadurch, dass die Traufhöhe von 3,80 m nicht überschritten werden darf, wirken die Gebäude optisch eingeschossig und berücksichtigen damit die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Andererseits wird durch die bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit (= zwei Vollgeschosse) ein sinnvoller wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse, z.B. für eine Einliegerwohnung, ermöglicht.

Zum angrenzenden Landschaftsraum des Hügels ist der Abstand der Baugrenzen mit 5,00 m festgesetzt.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, ein Mindestmaß an städtebaulich wirksamen Gestaltungselementen für das Baugebiet „Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg“ vorzugeben.

Die Festsetzung von Satteldächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Pultdächern werden darüber hinaus auch moderne Bauformen ermöglicht.

Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° entsprechend der in Hasbergen vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Plangebietsfläche wird über eine (private) Stichstraße im Bereich der bestehenden Zufahrt von der L 89 „Osnabrücker Straße“ aus erschlossen.

Die Grundstückszufahrt zu dem vorhandenen Mehrfamilienhaus „Osnabrücker Straße“ 2 genießt Bestandsschutz und bleibt daher auch zukünftig bestehen.

Im Übrigen ist zur L 89 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zu beeinträchtigen.

Das innere Erschließungssystem ist mit einer privaten Stichstraße sowie einem davon abzweigenden kurzen Wohnweg geplant. Es ist vorgesehen, die privaten Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnwege ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 6,00 m ist der Begegnungsverkehr Pkw – Lkw möglich. Die Planstraße A ist als Stichstraße mit Wendehammer geplant, so dass störender Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Durch die Gruppierung der Gebäude um den Wendehammer entsteht ein kleiner Wohnhof mit einer überschaubaren Nachbarschaft. Der Wendehammer der Planstraße A ist mit einem Durchmesser von 18 m so festgesetzt, so dass ein Müllfahrzeug wenden kann.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation dem Klärwerk zugeleitet.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist daher zunächst geprüft worden, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Die hierzu durchgeführten Rammkernsondierungen haben gezeigt, dass der anstehende Untergrund als mittel bis schlecht wasserdurchlässig und als stau-nass einzustufen ist. Außerdem ist der Boden nur mit einem mäßigen Filter- und Speichervermögen ausgestattet. Die hängige Geländestruktur mit einem Höhenunterschied von ca. 9 Höhenmetern auf 100 Längenmetern erzeugt Fließgeschwindigkeiten, die dem Oberboden nur geringe Möglichkeiten zur Aufnahme von Oberflächenwasser bieten. Die Anlage von Versickerungseinrichtungen wäre daher entsprechend flächenintensiv und ist eher als nicht praktikabel zu bewerten.

Aus diesem Grund ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über das gemeindliche Kanalnetz vorgesehen. Dass dies schadlos möglich ist, wurde im Rahmen einer entsprechenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung nachgewiesen (siehe Anlage).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die abhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt. Eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle steht innerhalb des Plangebiets oder in der Umgebung nicht zu Verfügung.

Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Hasbergen festgelegt.

10 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzt die L 89 „Osnabrücker Straße“ an, von der Schallimmissionen ausgehen. Um nachzuweisen, dass dadurch keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einem Abstand von 80 m zur Fahrbahnachse der L 89 überschritten werden. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand sind aufgrund des relativ kurzen Streckenab-

schnitts nicht sinnvoll umzusetzen. Für einen effektiven aktiven Lärmschutz wäre ein deutlicher Überstand über das Plangebiet hinaus von beidseitig jeweils ca. 50 m erforderlich. Diese Überstände können nicht realisiert werden, da sie über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen. Somit würde trotz einer aktiven Lärmschutzmaßnahme an der L 89 eine erhebliche seitliche Lärmeinstrahlung auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Eine Einhaltung der Orientierungswerte kann nur ansatzweise erreicht werden. Somit ist die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen hier nicht sinnvoll.

Deshalb sind bis zu einem Abstand von 80 m zur Fahrbahnachse der L 89 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone oder Terrassen innerhalb dieses Bereichs müssen auf der Südostseite der Gebäude angeordnet werden, um eine entsprechende Abschirmwirkung zu erzielen. Ausnahmsweise sind Außenwohnbereiche auch auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags eingehalten wird, z.B. durch eine Abschirmung mittels Nebenanlagen, Garagen, Mauern, o.ä.. Dies ist – abgesehen von der Bauverbotszone an der L 89 – innerhalb des gesamten lärmbelasteten Bereichs grundsätzlich auch realisierbar.

Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen und können ohne wesentliche Einschränkungen der Wohnqualität realisiert werden.

Die zuständige Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass *„von der Landesstraße 89 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“*

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Grünordnung

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen ist festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Außerdem sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

11.2 Angrenzende Waldfläche

Südlich an das Plangebiet grenzt eine Fläche an, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Wald“ dargestellt ist. Deshalb sind entsprechende Sicherheitsabstände (im Regelfall 30 m) einzuhalten. Zu der speziellen örtlichen Situation ist allerdings folgendes anzumerken:

Der notwendige Sicherheitsabstand von 30 m wird bereits durch die bestehende Bebauung unterschritten. Neue Gebäude rücken nicht näher als die bestehenden an den Wald heran. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Plangebietsfläche als auch die angrenzende „Fläche für Wald“ einem Eigentümer gehören. Dieser wird sich im Falle einer Weiterveräußerung der Baugrundstücke auf privatrechtlicher Basis dazu verpflichten, die angrenzende Waldfläche so zu unterhalten, dass ein höhenmäßig abgestufter Waldrand entsteht und damit kein Sicherheitsrisiko durch umstürzende Bäume besteht. Auch eine entsprechende (privatrechtliche) Verzichtserklärung auf Schadensersatz ist denkbar.

11.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass *unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.*

11.4 Eingriffsregelung

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz ist festzustellen, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeidbar ist (siehe Punkt 6 „Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele“).

Durch die Standortwahl des geplanten Baugebietes wird dem Minimierungsgrundsatz hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1 (5) BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen. Mit der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche trägt die Gemeinde dazu bei, die Inanspruchnahme von Flächen des offenen Landschaftsraumes für Siedlungszwecke weiter zu reduzieren. Insoweit stellt die Nachverdichtung von Siedlungsbereichen in der bebauten Ortslage an sich bereits eine besondere Würdigung und Berücksichtigung der Belange des Landschaft- und Naturschutzes dar.

Eine weitreichende und umfassende Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum wird hier höher eingestuft als die in diesem besonderen Planungsfall betroffenen Belange des Naturschutzes, da durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine wertvollen Bestandteile der Natur betroffen bzw. beseitigt werden. Darüber hinaus begreift die Gemeinde die Nachverdichtung von Bereichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage als Vermeidungsmaßnahme von Eingriffen in höherwertig einzustufenden Biotopbereichen.

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zum Ausgleich des Eingriffes sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baum- und Heckenpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Durch diese Maßnahmen wird innerhalb des Plangebiets ein Teil der erforderlichen Kompensation geschaffen. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 1.674 WE verbleibt.

Die Gemeinde Hasbergen bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig der Schaffung von Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung des Ortes und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nach (Gemarkung Ohrbeck, Flur 3, Flurstück 318/82). Diese Ausgleichsflächen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Plangebiet anteilig zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

11.5 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind entsprechende Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden, die im Umweltbericht dokumentiert wurden. Da die darin gegebenen Hinweise auf eine Berücksichtigung der Brutzeiten bei der Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt.

11.6 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.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen kleinflächigen Wohnsiedlungsergänzung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen. So tragen z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken zu einer Verschattung und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gege-

benheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

11.7 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.

12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 0,70 ha
2. Private Straßenverkehrsfläche	14 %	ca. 0,10 ha
3. Nettobauland (WA-Gebiet)	86 %	ca. 0,60 ha

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Ehemaliger Bergbau

Vom Fachbereich Bergaufsicht Meppen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen worden, dass *„dem zur Verfügung stehenden Kartenmaterial zu entnehmen ist, dass im Plangebiet des Bebauungsplans Nr.66 „Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg“ Bergbau umgegangen ist. Das Auftreten von Senkungen an der Tagesoberfläche kann demzufolge nicht sicher ausgeschlossen werden.*

Im konkreten Bebauungsfall wäre eine Prüfung über eine Baugrunduntersuchung und/oder verstärkte Fundamentierungen zu empfehlen.

Aus Sicht des Fachbereiches Markscheiderei wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Bereich des geplanten Baugebietes befand sich das Eisenerzbergwerk Hüggel. Dieses Bergwerk wurde bis ca. 1960 betrieben.

Unter dem Gebiet des Bebauungsplanes an der „Osnabrücker Straße“ in Hasbergen verlaufen zwei Stollen des vorgenannten Bergwerks. Es handelt sich um den Mathildenstollen, welcher um 1909 aufgefahren wurde und in Ost- Westlicher Richtung verläuft. Er befindet ca. 25 m unter der Tagesoberfläche.“

Die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie angegebenen Bergbaustollen sind nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet worden.

13.2 Altlasten / Altablagerungen

Südlich an das Plangebiet grenzt eine Fläche an, die im Flächennutzungsplan sowie in der „alten“ Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 als Bauschuttdeponie gekennzeichnet ist. Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen hat hier in der Vergangenheit die Entsorgung von Bauschutt stattgefunden. Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass hier andere Stoffe wie z.B. Hausmüll, organische Abfälle oder umweltgefährdende Stoffe eingebracht wurden.

Eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung ist zwischenzeitlich erarbeitet und der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück vorgelegt worden. Die Untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 16.05.2013 hierzu wie folgt Stellung genommen: *„Aufgrund der o.g. nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung werden gegen die Planung des B-Plans „Osnabrücker Straße“ in Hasbergen durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück keine Bedenken erhoben. Eine Auswirkung der Altablagerung „Osnabrücker Straße“ auf die geplante Wohnbebauung ist anhand der Untersuchungsergebnisse nicht zu besorgen.“*

Darüber hinaus sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde keine weiteren Altlasten, Altablagerungen, u.ä. innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung bekannt.

13.3 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.

13.4 Erschließungskosten

Da die Plangebietsfläche durch einen privaten Investor erschlossen wird, fallen für die Gemeinde Hasbergen keine Erschließungskosten an. Die Verkehrsflächen sollen im Privateigentum verbleiben.

13.5 Städtebaulicher Vertrag

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Hasbergen und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Hierin wird u.a. auch eine Kostenregelung getroffen, die eine Beteiligung des Investors an den Planungskosten, den Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, u.ä. vorsieht. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2013-12-12

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. i.V. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 12.12.2014 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 10.02.2014

gez. Stiller

(Sgl.)

.....

Bürgermeister