



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 70 „Nahversor-
gungsbereich Osnabrücker Straße“**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr.:
Datum:

217096
2019-12-05

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich	6
4	Einordnung der Planung	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	6
5	Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – Zentrenverträglichkeit	7
5.1	Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten	7
5.2	Einzelhandelsentwicklungskonzept	7
6	Städtebauliche Planungsziele	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
7.1	Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	8
7.2	Mischgebiet	9
8	Erschließung	10
8.1	Verkehrliche Erschließung	10
8.2	Technische Erschließung	10
9	Immissionsschutz	11
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
10.1	Grünordnung	12
10.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	12
10.3	Eingriffsregelung	12
10.4	Klimaschutz / Klimawandel	13
10.5	Artenschutz	14
10.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange	14
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	14
12	Abschließende Erläuterungen	14
12.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	14
12.2	Denkmalschutz	15
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom 06.03.2019)
- Einzelhandelskonzept (Dr. Lademann & Partner vom Juni 2016)
- Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten (Dr. Lademann & Partner vom März 2018)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom 13.02.2019)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP-Schalltechnik, Osnabrück vom November 2019)

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, 2019-12-05
Proj. Nr. 217096

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

Planungsanlass sind die konkreten Bauabsichten eines privaten Investors, am Standort des derzeit leerstehenden Marktgebäudes „Osnabrücker Straße“ 45 einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.093 m² inkl. Backshop anzusiedeln. Da mit dieser Verkaufsflächengröße die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird und damit eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um die in § 1 des Baugesetzbuches geforderte städtebauliche Ordnung sicherzustellen, ist auch das westlich angrenzende Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,38 ha und ist derzeit mit zwei Einzelhandelsmärkten bebaut. Das Gebäude „Osnabrücker Straße“ 45 steht derzeit leer.

Über das Grundstück des derzeit leerstehenden Marktgebäudes verläuft die Verkehrerschließung für die westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke, u.a. für das Sport- und Freizeitzentrum. Diese Erschließung über private Grundstücksflächen soll über den Bebauungsplan mittels entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Norden ist ein Biotop mit einem kleinen Teich, einem Feuchtgebüsch sowie einer nährstoffreichen Nasswiese vorhanden, das gemäß § 30 BNatSchG einen besonderen Schutzstatus genießt.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Nahversorgungsbereich Osnabrücker Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde daher im Sommer 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Hiervon hat lediglich der Eigentümer der Bestandsimmobilie „Osnabrücker Straße“ 43 (Flurstücke 73/11 und 73/1) Gebrauch gemacht. Da dies ausdrücklich von ihm gewünscht wurde, ist anstelle des zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren für diese Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiets „Nahversorgung“ ein Mischgebiet festgesetzt worden.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt worden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs sind daraufhin alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 öffentlich ausgelegt worden. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme.

Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Eigentümer der Bestandsimmobilie „Osnabrücker Straße“ 43 (Flurstücke 73/11 und 73/1) erneut Einwendungen vorgetragen. Folgende Punkte wurden in Bezug auf das hier festgesetzte Mischgebiet angesprochen:

1. Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche
2. Zulässige Sortimente / Verkaufsflächengrößen

Hierüber hat die Gemeinde Hasbergen im Rahmen der Abwägung wie folgt entschieden:

zu 1:

Die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen werden, wie angeregt, an die derzeitige Bestandssituation angepasst und zur „Osnabrücker Straße“ hin erweitert.

Zu 2:

Auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird verzichtet. Damit ist die Verkaufsfläche aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet auf maximal 800 m² begrenzt. Ein Einzelhandelsvorhaben bleibt damit auf jeden Fall unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Da sowohl das Mischgebiet als auch das Sondergebiet Teil des im RROP ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts sind, wird aufgrund der vorgetragenen Einwendung auf einen generellen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten verzichtet. Es erfolgt lediglich eine Begrenzung auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche. Um dem vom Einwender angesprochenen Aspekt der Gleichbehandlung Rechnung zu tragen, gilt diese Begrenzung auch für das Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“.

Aufgrund dieser Änderungen und Ergänzungen wurde gemäß § 4a (3) eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erforderlich. Diese ist in der Zeit vom 12.09.2019 bis 14.10.2019 durchgeführt worden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Da sich aufgrund der Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der etwa 1,38 ha große Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Flur 4 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst die Flurstücke 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12 und 73/13.

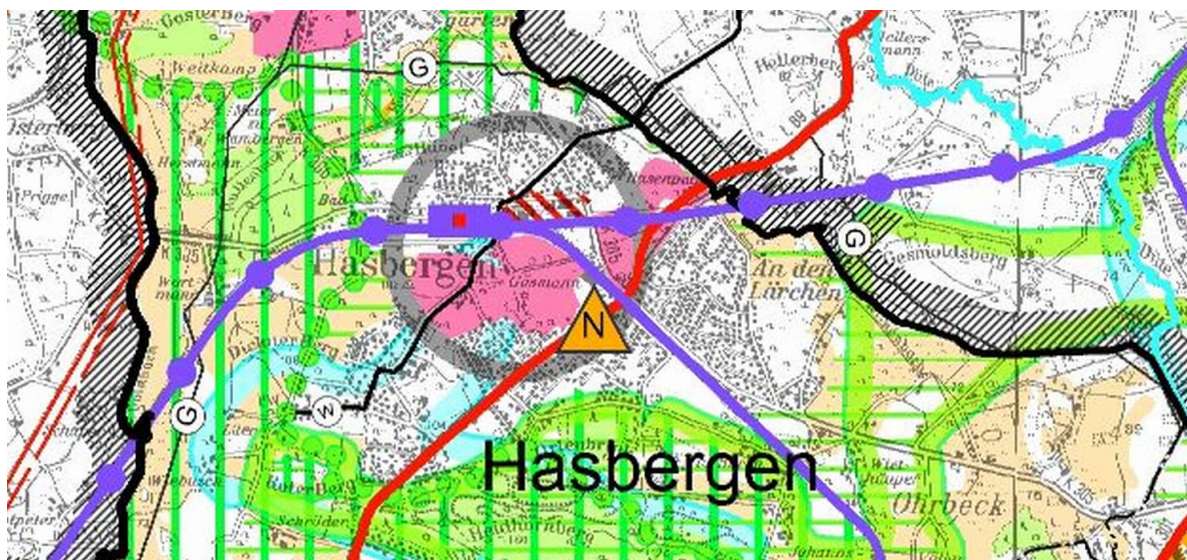
4 Einordnung der Planung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) wird derzeit neu aufgestellt.

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 ist das Plangebiet als Nahversorgungsbereich gekennzeichnet.



4.2 Flächennutzungsplan

Die Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als „Gemischte Baufläche“ und als „Sondergebiet Sport- und Freizeitzentrum“ dargestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan für den östlichen Teilbereich entsprechend zu ändern. Die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 6. Änderung.

4.3 Bebauungspläne

Die Plangebietsfläche wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

Südlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Schwarze Rieden“ an. Darin ist in einer Bautiefe entlang der „Osnabrücker Straße“ ein Mischgebiet festgesetzt.

5 Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – Zentrenverträglichkeit

5.1 Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten

Um die Auswirkungen der Planung auf die bestehenden Versorgungsstrukturen beurteilen zu können, ist ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten erarbeitet worden. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis: *„Die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Markts ist daher unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO verträglich und stärkt sowohl das Nahversorgungszentrum Osnabrücker Straße als auch die qualifizierte Grundversorgung für die Gemeinde Hasbergen als Grundzentrum insgesamt. Den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts wird mit der Planung zudem vollständig entsprochen.“*

5.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für das Gemeindegebiet von Hasbergen liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 vor, das im Jahr 2016 aktualisiert bzw. fortgeschrieben worden ist.

Das aktualisierte Einzelhandelsentwicklungsgutachten aus dem Jahre 2016 stellt für den Nahversorgungsbereich an der Osnabrücker Straße (S. 87) fest, dass *„die Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² zu beschränken ist. Eine Flächengröße von 1.000 m² für einen Verbrauchermarkt bewegt sich allerdings unterhalb der mittlerweile für Vollsortimenter als Mindestgröße einzuordnenden Grenze von 1.200 m² Verkaufsfläche. Daher empfehlen Dr. Lademann & Partner alternativ über eine Flächenzusammenlegung nachzudenken, die auch die Verkaufsfläche des Netto-Discounters beinhaltet. Damit ließe sich der gesamte Standortbereich neu ordnen und würde (bei Aufgabe des Netto-Discounters) die Entwicklung eines leistungsfähigen Verbrauchermarkts in einer Größenordnung von 1.600 qm Verkaufsfläche zulassen. Damit wäre die Nahversorgungsfunktion des Standorts zukunftsfähig abgesichert und das hierarchische Verhältnis des Nahversorgungszentrums zum Ortskern aufrechterhalten.“*

6 Städtebauliche Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde Hasbergen ist es, die Nahversorgung an diesem Standort zu sichern und Konkurrenzangebote zum zentralen Versorgungsbereich im Ortskern zu vermeiden. Diese Planungsabsichten stehen im Einklang mit den Zielen des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts.

Darüber hinaus sollen hier die Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung (Wohnen / Gewerbe) geschaffen werden, um damit eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung innerhalb des westlichen Plangebietsteils zu ermöglichen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der v.g. Planungsziele wird für den östlichen Teil des Plangebiets ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ ausgewiesen.

Der westliche Teil wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

7.1 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Innerhalb des SO-1-Gebiets ist ein Lebensmitteldiscountmarkt inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.093 m² zulässig. Ergänzend ist im Bereich der Stellplatzanlage ein Imbissstand mit einer Grundfläche von maximal 5,00 x 7,50 m zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Hasberger Liste“ sind nur als Randsortiment bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, eine Konkurrenzsituation und Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs von Hasbergen zu vermeiden.

Zur Klarstellung ist festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebiets auch die zur Ausübung der v.g. Einzelhandelsnutzung notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig sind.

Die Grundflächenzahl GRZ ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht mit 0,8 der GRZ in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung einer funktionsgerechten Bebauung. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Überbaubarkeit ist unter Berücksichtigung der Vorplanung für das Marktgebäude so angeordnet, dass die erforderlichen Stellplätze – wie bisher - zur L 89 „Osnabrücker Straße“ hin orientiert auf dem Grundstück angelegt werden können.

Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 87,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich minimiert werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf 77,00 m ü. NHN liegt - und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Höhenlage im Wesentlichen unverändert bleibt - kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 10,00 m realisiert werden.

7.2 Mischgebiet

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Mischgebiets ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Hasbergen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Vergnügungsstätten sind hier weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, da sich das Plangebiet nach dem „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ nicht innerhalb eines der aufgezeigten „Suchräume“ bzw. Eignungsbereiche befindet. Die aktualisierte Fassung dieses Konzepts ist vom Rat der Gemeinde Hasbergen am 17.12.2018 mit einem entsprechenden Selbstbindungsbeschluss versehen worden.

Um negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen – insbesondere den Ortskern von Hasbergen – zu vermeiden, ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche (als Randsortiment) begrenzt.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind in der „Hasberger Liste“ des Einzelhandelskonzepts vom Juni 2016 beschrieben:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Hasberger Liste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Foto, Film, Optik, Akustik	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bilder/Bilderrahmen
	Sportartikel und -bekleidung	Bodenbeläge, Teppiche
	Bücher	Kfz-Zubehör
	Papier, Schreibwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf,
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Gartenbedarf, Pflanzen, Kunsblumen, Pflanzgefäße
	Spielwaren	Tierbedarf
	Baby- und Kinderartikel	Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Weißes Ware/Haushalts elektronik
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	Fahrräder und Zubehör
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i. d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Da das Einzelhandelskonzept nicht statisch ist, sondern einer stetigen Anpassung an die Veränderungen im Handel unterliegt, ist die „Hasberger Liste“ nicht – rechtlich bindend – als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht der Obergrenze der BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht der GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 92,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild - insbesondere die vorhandene Nachbarbebauung - so weit wie möglich minimiert werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf 80,00 m ü. NHN liegt - und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Hö-

henlage im Wesentlichen unverändert bleibt - kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 12,00 m realisiert werden.

Die offene Bauweise begrenzt die Abmessungen der Gebäude auf max. 50 m. Zu den Grundstücksgrenzen sind Abstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

Die festgesetzte Überbaubarkeit ermöglicht eine Neuordnung bzw. Erweiterung der Bebauung in Richtung der L 89 „Osnabrücker Straße“.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet entsprechend der Bestandssituation über die bereits bestehende Zufahrt von der L 89 „Osnabrücker Straße“ aus zu erschließen. Hierüber bleibt auch das nördlich angrenzende Sport- und Freizeitzentrum – wie bisher – erreichbar. Für die Zuwegung auf den privaten Grundstücksflächen des Sondergebiets ist ergänzend ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Übrigen ist entlang der L 89 „Osnabrücker Straße“ aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu vermeiden, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

8.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet werden kann, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden (siehe Anlage). Danach besteht für das Mischgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis. Für das geplante Sondergebiet ist eine unterirdische Rückhalteanlage vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll über die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Osnabrück-Hellern abgeleitet werden.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Da die Wasserleitungen der Gemeindewerke Hasbergen ausschließlich der Trinkwasserversorgung dienen, kann eine vollständige Löschwasserversorgung mit dem Leitungsnetz nicht sichergestellt werden. Allenfalls kann das Netz als Unterstützung dienen. Die erforderlichen Wassermengen für einen gesicherten Brandschutz können nicht garantiert werden. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung für die Gebäude zu beachten. Ggf. sind auf den privaten Baugrundstücken Löschwasserzisternen o.ä. anzulegen.

9 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Südlich an das Plangebiet grenzt die L 89 „Osnabrücker Straße“ an, in einem Abstand von ca. 400 m nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Osnabrück – Münster. Von diesen Verkehrsanlagen wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Um nachzuweisen, dass hierdurch (innerhalb des Mischgebiets) keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist ein „Fachbeitrag Schallschutz“ erarbeitet worden (siehe Anlage). Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass (passive) Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Hinweis: Von der L 89 „Osnabrücker Straße“ gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebiets ist ein Lebensmitteldiscountmarkt geplant. Im Rahmen des „Fachbeitrags Schallschutz“ ist untersucht worden, ob hiervon störende bzw. unzulässige Schallimmissionen auf die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung sowie auf das unmittelbar angrenzende geplante Mischgebiet einwirken. Die Berechnungen zeigen, dass an den vorhandenen und geplanten Wohngebäuden im Umfeld des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes keine unzulässigen gewerblichen Schallimmissionen zu erwarten sind.

Des Weiteren wirken von der vorhandenen Zufahrt zum nördlich bzw. nordöstlich gelegenen „Freizeitland“ Schallimmissionen auf die angrenzenden Bauflächen ein. Da mit der Ausweisung eines Mischgebiets hier auch schützenswerte (Wohn-) Nutzungen zulässig sind, sind in einer Tiefe von ca. 28 m Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit (Intensiv-) Tierhaltung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Grünordnung

Die markante alte Eiche westlich der Zufahrt zu den Stellplatzbereichen sowie drei weitere etwas kleinere Eichen östlich der Zufahrt sind als „zu erhalten“ festgesetzt. Das gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop im Norden des Plangebiets ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen ist festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

10.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

10.3 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 „Städtebauliche Planungsziele“).

Eine weitreichende und umfassende Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des periodischen bzw. täglichen Bedarfs wird hier höher eingestuft als die in diesem Planungsfall betroffenen Belange des Naturschutzes, da durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine besonders wertvollen Bestandteile der angrenzenden Biotopfläche betroffen bzw. beseitigt werden.

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 Baumpflanzungen auf den privaten Stellplatzbereichen vorgesehen. Dadurch wird innerhalb des Plangebiets zumindest ein Teil der erforderlichen Kompensation geschaffen.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 3.332 Werteinheiten verbleibt. Die Gemeinde Hasbergen bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig der Sicherstellung und Optimierung der Nahversorgung und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nach. Dazu stehen entsprechende Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Meyer zu Reckendorf“ in der Gemarkung Natrup-Hilter, Flur 9 zur Verfügung: Flurstück 14 (Fläche „Kotten Wiese“, lfd. Nr. 15 Einzelflächenkataster).

Diese externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wie folgt anteilig zugeordnet:

Mischgebiet ca. 21 %

Sondergebiet ca. 79 %

Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

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

10.4 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 den Bebauungsplan eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen kleinflächigen Baugebietsausweisung im Bestand überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen. Als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, setzt die Gemeinde Hasbergen im Bebauungsplan Nr. 70 eine Ausnahmeregelung von der städtebaulich motivierten Höhenbegrenzung der Gebäude fest, um die Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung, z.B. Photovoltaik-Anlagen, auf den Dächern zu ermöglichen. Damit wird der Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen

bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb der ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Plangebietsfläche verbessert.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen 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 Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

10.5 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.

10.6 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 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 1,35 ha
2.	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20 %	ca. 0,27 ha
3.	Nettobauland	80 %	ca. 1,11 ha
	davon:		
	Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“	ca. 0,66 ha	
	Mischgebiet (MI)	ca. 0,45 ha	

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: März 2017) sind etwa 20 m bzw. 70 m südlich des Plangebietes südlich der „Osnabrücker Straße“ zwei Altstandorte (ein archiviertes Objekt und ein Anfangsverdacht) dargestellt.

12.2 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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-12-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Nahversorgungsbereich Osnabrücker Straße“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 05.12.2019 zugrunde gelegen.

Hasbergen, 27.02.2020

gez. Elixmann

.....

Bürgermeister