



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 71
„Holzhauser Straße / Brockmann-
weg“**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

ABSCHRIFT

Proj. Nr.:

213038

Datum:

2018-03-08

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandssituation.....	4
5	Einordnung der Planung	4
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungspläne	5
6	Städtebauliche Planungsziele	6
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	6
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	8
9	Erschließung	8
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
9.2	Technische Erschließung	8
10	Immissionsschutz.....	9
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
12	Abschließende Erläuterungen	11
12.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	11
12.2	Denkmalschutz.....	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	13

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung (Altlastenverdachtsfläche)

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, 2018-03-08
Proj. Nr. 213038

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 an der K 305 „Holzhauser Straße“ im Ortsteil Hasbergen und umfasst eine Größe von ca. 1,00 ha. Nördlich, östlich und westlich grenzen zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche an.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 ist die Absicht eines privaten Grundstückseigentümers, im Wege der Nachverdichtung ein ehemaliges Nebengebäude zu Wohnzwecken umzubauen und darüber hinaus weitere Wohngebäude auf den derzeit noch nicht bebauten Grundstücksflächen an der „Holzhauser Straße“ zu errichten.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 25.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Holzhauser Straße / Brockmannweg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 71 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 71 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a (2) Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens sieht die Gemeinde Hasbergen hier gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereichs hat die Gemeinde Hasbergen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit ge-

macht, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern hat eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.11.2017 bis 20.12.2017. Für die Bürger bestand in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Da sich aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 2 in der Gemarkung Ohrbeck und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 96/31 („Schwarze Riede“)
Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 105/6 („Brockmannweg“)
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 107/20 („Holzhauser Straße“)
Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 96/49, 96/114, 96/115, 96/122, und 96/124.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Wohngebäuden (Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) bebaut. An der „Holzhauser Straße“ befindet sich eine Gaststätte mit einer weiteren gewerblichen Nutzung (Kosmetiksalon).

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 2,00 m.

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Hasbergen zählt zum Ordnungsraum des Landkreises Osnabrück. Im Ordnungsraum ist die Siedlungsentwicklung möglichst auf Standorte von Siedlungsachsen sowie auf eine Anbindung an Verknüpfungspunkte mit dem öffentlichen Personennahverkehrsnetz auszurichten. Aufgrund der anhaltenden Abwanderungstendenzen aus dem Kernbereich in das Umland und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke sowie zum öko-

logischen Ausgleich und zur Erholung sind ausreichend siedlungsnahe Freiräume zu erhalten (s. Pkt. D 1.4 01, 03, 04 RROP).

Die Siedlungsentwicklung, die neben Wohnsiedlungen auch gewerbliche Einrichtungen umfasst, ist im Ordnungsraum Osnabrück vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Der Innenentwicklung der Gemeinden ist vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist bei der Abwägung durch die Gemeinden verstärkt darauf zu achten, dass Siedlungsflächen bedarfsgerecht und Ressourcen schonend auszuweisen und zu erschließen sind. Verkehrs- und flächensparende Siedlungsformen sind vorzusehen (s. Pkt. D 1.5 04, 05, 08, 09, 13 RROP).

Im System der zentralörtlichen Gliederung ist Hasbergen als Grundzentrum ausgewiesen. Damit hat Hasbergen zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen (s. Pkt. D 1.6 01 RROP).

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Osnabrücker Hügelland. Hierin sind insbesondere die Buchenwälder auf Kalkgestein als nordwestlichste Vorkommen dieser Ökosystemtypen in Niedersachsen geschützt (s. Pkt. D 2.1 01 RROP).

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen (s. Pkt. D 2.2 01 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

5.3 Bebauungspläne

Die Plangebietsfläche wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

Nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Fasanenweg / Rietweg“ an, im Osten der Bebauungsplan Nr. 39 „Auf der Horst II“.

6 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist die Nachverdichtung des bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches durch eine Baulückenschließung sowie die Umnutzung eines bisherigen Nebengebäudes „in zweiter Reihe“ zu Wohnzwecken. Mit der Planung wird die Innenentwicklung gefördert.

Durch eine Einbeziehung der Bestandsbebauung am „Brockmannweg“ und an der Straße „Schwarze Riede“ wird die bauliche Entwicklung - insbesondere des Blockinnenbereichs - verbindlich geregelt und damit letztlich auch für die Bestandsimmobilien Planungssicherheit geschaffen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Hasbergen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr. Innerhalb des WA-1.b-Gebiets an der „Holzhauser Straße“ sind abweichend davon nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig, da eine entsprechende Nachfrage besteht und die erste Bauzeile an der „Holzhauser Straße“ hierfür auch aus städtebaulicher Sicht durchaus geeignet ist.

Um bezüglich der Höhenentwicklung die leicht bewegte Topographie zu berücksichtigen, ist das Allgemeine Wohngebiet differenziert in drei kleinflächige Teilbereiche gegliedert (WA-1, WA-2 und WA-3). Der Höhenunterschied beträgt innerhalb des Plangebiets ca. 2,00 m.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, sind die Höhen der Erdgeschossfußböden, der Traufhöhen und die Gebäudehöhen (Firsthöhen) festgesetzt:

Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf

- im WA-1-Gebiet nicht höher als 78,50 m über Normalhöhennull (NHN),
- im WA-2-Gebiet nicht höher als 77,50 m über NHN und
- im WA-3-Gebiet nicht höher als 76,50 m über NHN liegen.

Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
- b) Die Gebäude dürfen folgende Gesamthöhen / Firsthöhen nicht überschreiten:
- im WA-1-Gebiet: 89,50 m über NHN,
 - im WA-2-Gebiet: 88,50 m über NHN und
 - im WA-3-Gebiet: 87,50 m über NHN.

Die vorhandene Geländehöhe (Kanaldeckelhöhen) beträgt

- ca. 78,00 m über NHN an der „Holzhauser Straße“ (WA-1-Gebiet),
- ca. 77,00 m über NHN am „Brockmannweg“ (WA-2-Gebiet) und
- ca. 76,00 m über NHN an der Straße „Schwarze Riede“ (WA-3-Gebiet).

Damit sind die Gesamtgebäudehöhen auf ca. 10,50 m über dem derzeitigen Gelände begrenzt.

Durch diese Regelung soll verhindert werden, 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.

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.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit ermöglicht eine leichte Verdichtung und damit eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

Um zu vermeiden, dass es durch die Neubebauung der bislang unbebauten Flächen im Plangebiet zu einer unverträglichen Verdichtung kommt, ist innerhalb des WA-1.b-Gebiets die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhaushälften auf eine begrenzt.

Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn die festgesetzten Traufhöhen nicht überschritten werden. Dadurch bleibt einerseits die optische Wirkung der festgesetzten Geschossigkeit erhalten. Andererseits wird durch diese Regelung ein sinnvoller wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine funktionsgerechte und gewähren 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 erreicht wird. Um

diese Planungsabsichten zu unterstützen ist ergänzend festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Durch die offene Bauweise wird ein seitlicher Grenzabstand vorgeschrieben und die Abmessungen der Gebäude sind auf maximal 50 m begrenzt.

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 „Brockmannweg / Schwarze Riede“ vorzugeben.

Die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern 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 25° 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

Alle Grundstücke im Plangebiet sind über die vorhandenen Straßen „Holzhauser Straße“, „Brockmannweg“ und „Schwarze Riede“ erschlossen. Ein Ausbau der Verkehrserschließung ist für die geplante Nachverdichtung nicht erforderlich.

9.2 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 in

Auftrag gegeben worden. Aufgrund des angetroffenen Bodens ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Deshalb ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation dem vorhandenen Regenrückhaltebecken an der „Osnabrücker Straße“ zuzuleiten.

Schmutzwasserentsorgung

Nach der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist vorgesehen, die nur geringen Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Schwarze Riede“ anzuschließen. Von dort erfolgt eine Ableitung zur Kläranlage in Osnabrück-Hellern. Für die erforderliche Leitungstrasse im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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 Genehmigungs- und Ausführungsplanung von den einzelnen Bauherren zu beachten. Ggf. sind auf den Baugrundstücken Löschwasserzisternen o.ä. anzulegen.

10 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Südlich an das Plangebiet grenzen die K 305 „Holzhauser Straße“ sowie die Bahntrasse von Hasbergen nach Georgsmarienhütte an, von denen Schallimmissionen ausgehen. Hierzu ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete innerhalb des gesamten Plangebiets überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand sind aufgrund des relativ kurzen Streckenabschnitts 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 K 305 bzw. der Bahntrasse eine erhebliche seitliche Lärmeinstrahlung auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Eine Einhaltung der Orientierungswerte könnte nur ansatzweise erreicht werden. Somit ist die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen hier nicht sinnvoll.

Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone oder Terrassen innerhalb des Nahbereichs müssen auf der lärmabgewandten Seite

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..

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

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

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

Allerdings können im Rahmen der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 71 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB allerdings ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass - insgesamt betrachtet - keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild verbleiben.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG sind durch die Bauherren grundsätzlich zu beachten. Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie Vorgaben zum Gebäudeabriss /-umbau zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Bebau-

ungsplan aufgeführten Hinweise zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Holzhauser Straße“ 28, Altlastenkataster-Nr. 459 021 252 5006. Deshalb ist zum Bebauungsplan Nr. 71 eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung erarbeitet worden, die zeigt, dass hiervon - unter Berücksichtigung eines entsprechenden Bodenaustauschs - keine Gefährdungen auf die Nutzungen im Plangebiet oder in der Umgebung ausgehen (Gutachterliche Stellungnahme der Prüftechnik Z+L Nr. 14972.17 vom 28.09.2017).

Die gutachtliche Stellungnahme weist die die auf dem o.g. Altstandort untersuchten Flächen mit einem Gefahrverdacht für das Planvorhaben Wohnen und Bauen aus, da im Oberboden in einzelnen Parametern die Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Nutzung als Kinderspielfläche überschritten werden. Gemäß den mit Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz vom 24.08.2016 festgelegten Bewertungskriterien ist der Prüfwerte für Benzo(a)pyren im Oberboden für das Nutzungsszenario Kinderspielfläche überschritten

Deshalb ist das betreffende Grundstück im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als *„Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“* nachrichtlich gekennzeichnet.

Auf dem Grundstück liegen Auffüllungen vor, die im Rahmen von Erdarbeiten einer Entsorgung zuzuführen sind und nicht auf dem Grundstück verbleiben können. Alle Bodenarbeiten auf dem Grundstück sind daher der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (Arbeiten in kontaminiertem Bereich) vor Durchführung zu melden sind. Die Arbeiten sind zwingend fachgutachtlich durch einen Gutachter mit Sachverständigenachweis nach § 18 Satz 1 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

12.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Verfahren ist seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück auf folgendes hingewiesen worden:

Südwestlich und westlich gegenüber des Plangebietes, beidseits der Straße „Am Steinbrink“ sind seit 1980 wiederholt vorgeschichtliche Steinobjekte gefunden worden. Darunter befinden sich mehrere Beile aus unterschiedlichen Phasen der Jungsteinzeit (Frühneolithikum, ca. 5500-4200 v.Chr., und Jungneolithikum, ca. 3500-2800 v.Chr.). Diese Artefakte sind als

Siedlungsanzeiger zu werten. Daher ist auch im Plangebiet mit dem Auftreten von unter Bodenniveau erhaltenen, obertägig nicht mehr sichtbaren archäologischen Siedlungsbefunden und -funden zu rechnen. Deshalb ist für die anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erteilung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:

1. Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und der Ausdehnung des Plangebietes angepasster Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation (ggf. können die geplanten Erschließungstrassen mit Abtrag des Oberbodens unter archäologischer Fachaufsicht diese Funktion erfüllen);
2. ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angetroffenen archäologischen Fundstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zur grundsätzlichen gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden:

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. 71 „Holzhauser Straße / Brockmannweg“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-03-08

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Holzhauser Straße / Brockmannweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 08.03.2018 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 05.04.2018

gez. Elixmann

.....

Bürgermeister