

**Gemeinde  
Hasbergen**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 72  
„Bahnhof West“**

**mit örtlichen Bauvorschriften über  
die Gestaltung**

**Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Proj. Nr: 219064  
Datum: 2021-01-21

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	3
2	Verfahren / Abwägung .....	3
3	Geltungsbereich.....	4
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“ .....	4
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
4.3	Wasserschutzgebiet Brunnen II.....	6
4.4	Flächennutzungsplan .....	7
4.5	Bebauungspläne .....	7
5	Städtebauliche Planungsziele .....	7
6	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....	9
8	Erschließung .....	9
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
8.2	Technische Erschließung .....	9
9	Immissionsschutz.....	11
10	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	13
11	Klimaschutz / Klimawandel.....	13
12	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	14
13	Abschließende Erläuterungen .....	14
13.1	Altlasten .....	14
13.2	Denkmalschutz.....	15
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	15

ANLAGEN:

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW Juni 2020)
- Schalltechnische Beurteilung (RP Schalltechnik Juni 2020)

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2021-01-21  
Proj. Nr. 219064

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz  
B.A. Jan Philipp Seitz

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

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich im Westen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Zentrum Hasbergen“. Es befindet sich westlich des Ortskerns von Hasbergen an der K305 „Tecklenburger Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 1,12 ha. Die Plangebietsfläche ist eine ehemalige Bahnfläche, welche derzeit brach liegt. Im Norden des Plangebiets verläuft ein Graben mit Böschung, welcher im westlichen Teil bis zu 4 m tiefer liegt als das übrige Plangebiet.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 „Bahnhof West“ aufzustellen.

Der Bebauungsplans Nr. 72 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

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 innerörtlichen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Gemeinde Hasbergen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat daher in seiner Sitzung am 09.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 22.10.2020.

Da sich aufgrund der vorgetragenen Anregungen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hasbergen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 22/30, 22/31 und 22/32.

## **4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation**

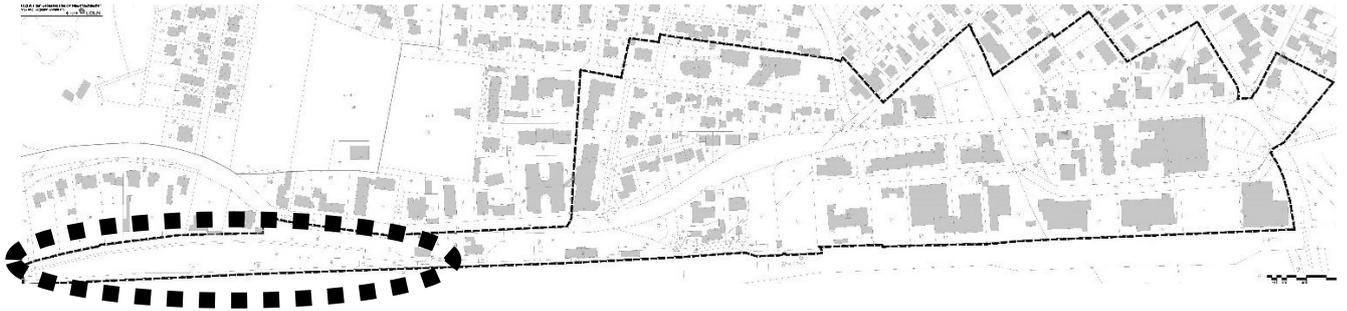
### **4.1 Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“**

Der Ortskern von Hasbergen weist bereits seit Längerem erhebliche städtebauliche Funktionsverluste im Hinblick auf seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde auf.

Im Verlauf der vergangenen Jahre hat sich hier eine konflikträchtige 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 Gemengelagensituation treten im Ortskern von Hasbergen durch eine Vielzahl von leerstehenden Geschäftsräumen und Wohnungen, mindergenutzten Flächen sowie Brachflächen in Erscheinung. Diese städtebaulichen Funktionsverluste führen bereits seit einiger Zeit zu einer spürbaren Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs von Hasbergen.

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 worden. Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der Innenentwicklung, in das die Gemeinde Hasbergen im Jahr 2008 aufgenommen wurde, entspricht in besonderem Maße den bestehenden Problemen. Aufgrund der Umstrukturierung der Städtebauförderungsprogramme, wird das Sanierungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Programmanmeldung für das Jahr 2021 in das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt. Neue Fördervoraussetzung sind Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur.



### **Abgrenzung des Sanierungsgebiets (ohne Maßstab)**

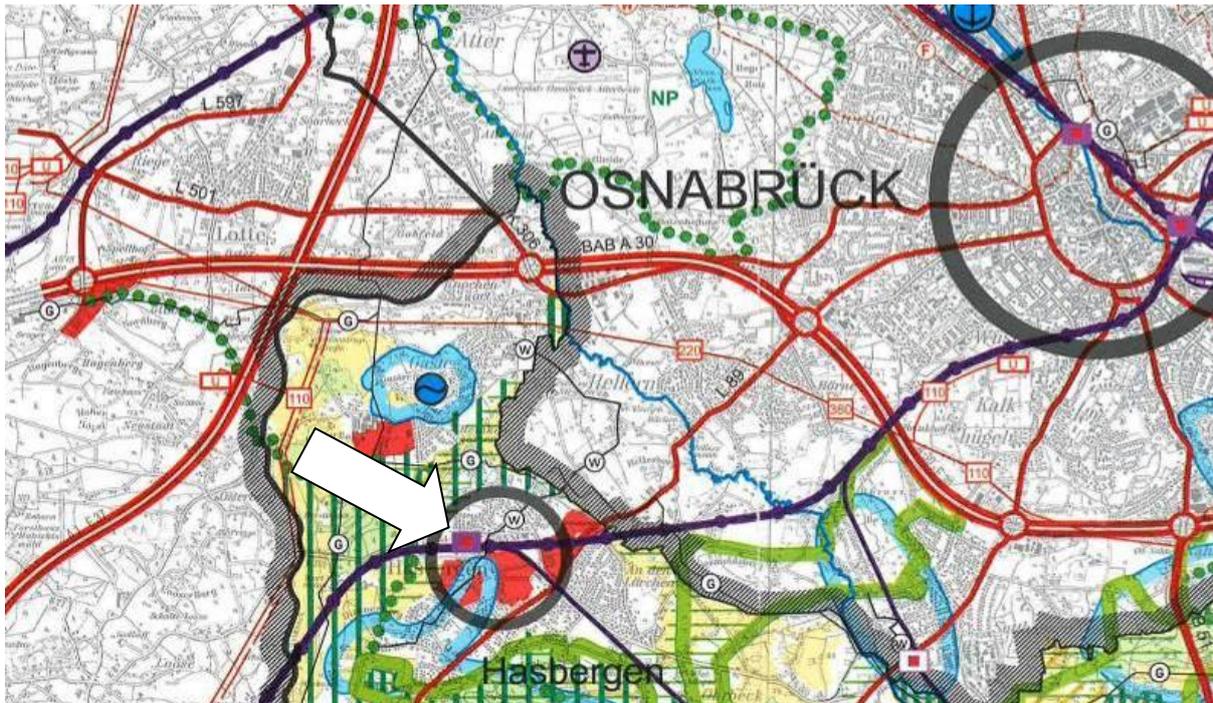
Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, die Attraktivität und die Anziehungskraft des Ortskerns von Hasbergen durch eine behutsame und kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Geschäftszentrums zu verbessern. Durch die weitere Entwicklung der vorhandenen Versorgungsstruktur können die schon derzeit 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. Das Integrierte städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für das „Zentrum Hasbergen“ wird aktuell fortgeschrieben. In der Fortschreibung ist eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets vorgesehen, wodurch das Planungserfordernis unterstrichen wird. Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 72 „Bahnhof West“ entsprechen somit den Sanierungszielen.

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

## **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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

Der Bereich des Plangebiets ist „Haupt Eisenbahnstrecke“ mit „Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV“ dargestellt.

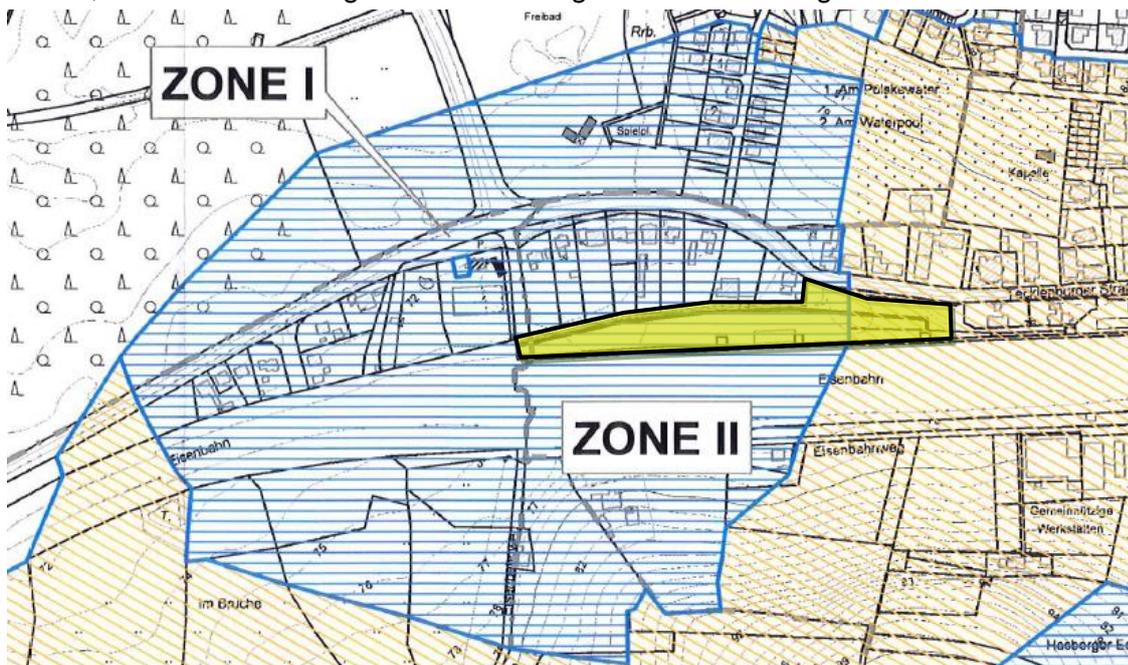


**Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm**

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

### 4.3 Wasserschutzgebiet Brunnen II

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Schutzzonen II und III des „Wasserschutzgebiets Brunnen II“, für das die Schutzgebietsverordnung vom 19.12.2016 gilt.



Gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung von Gewerbe- und Gewerbemischgebieten innerhalb der Schutzzonen II und III generell verboten.

Allerdings kann die untere Wasserbehörde gemäß § 7 der Schutzgebietsverordnung eine Befreiung von erteilen. Die Gemeinde Hasbergen wird daher den Bebauungsplan vor Inkrafttreten der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorlegen. Bezüglich des Verfahrens und der erforderlichen (Ausnahme-)Genehmigungen hat eine Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück stattgefunden, die eine Bebauung der Fläche für grundsätzlich möglich hält.

#### **4.4 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als öffentliche Verkehrsfläche „Bahnanlagen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **4.5 Bebauungspläne**

Da für das Plangebiet derzeit kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **5 Städtebauliche Planungsziele**

Der Bebauungsplan wird für die Eigenentwicklung der Gemeinde Hasbergen aufgestellt.

Da innerhalb des Gemeindegebiets von Hasbergen kaum noch gewerbliche Bauflächen für die Expansion vorhandener Betriebe oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar sind, besteht das Erfordernis, neue Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Die Schaffung von Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen ist erforderlich, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen in andere Gemeinden zu verhindern.

Hierfür bieten sich die Flächen an der „Tecklenburger Straße“ an, da diese sich in räumlicher Nähe zum Ortskern befinden und eine sinnvolle Ergänzung für diesen darstellen. Für das Plangebiet soll eine mit der umliegenden Wohnbebauung verträgliche gewerbliche Nutzung zugelassen werden.

Das Integrierte städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für das „Zentrum Hasbergen“ wird aktuell aktualisiert. In der Aktualisierung ist eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets vorgesehen, wodurch das Planungserfordernis unterstrichen wird.

## 6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Plangebietsfläche ist überwiegend ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Unter anderem, weil auf den angrenzenden Grundstücken Wohngebäude vorhanden sind, ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Daher ist in einem Teilbereich die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) vorgesehen. Weiterhin wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft im Bereich des Grabens samt Böschung sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Unterhaltung des Regenwasserkanals in der Mitte des Plangebiets und des westlichen Teils des Grabens wird außerdem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hasbergen festgesetzt.

Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung ergibt sich einerseits aufgrund der notwendigen Begrenzung der zulässigen Emissionskontingente, die auf der Grundlage einer schalltechnischen Beurteilung ermittelt wurden. Diese Begrenzung ist aufgrund der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld erforderlich. Entsprechend der Abstände zu den schutzbeanspruchenden Wohnnutzungen ist das Gewerbegebiet in ein GE-1, GEe-2, und GE-3 Gebiet gegliedert.

Darüber hinaus sind Einschränkungen in Bezug auf die von der angrenzenden K 305 „Tecklenburger Straße“ und der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen erforderlich. Je nach Abstand zu diesen Verkehrsanlagen sind in unterschiedlichem Umfang passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das Betriebsleiterwohnen wird aufgrund der anzutreffenden Schallpegelwerte ausgeschlossen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um den beabsichtigten hochwertigen Charakter dieses Gewerbegebiets durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nachhaltig zu gewährleisten und einen „Trading-down-Effekt“ zu verhindern. Grundlage für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist das „Städtebauliche Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“, nach dem sich das Plangebiet nicht innerhalb eines der aufgezeigten „Suchräume“ bzw. Eignungsbereiche befindet.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, um den zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum sowie die Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen nicht zu beeinträchtigen.

Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 85,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild - insbesondere die östlich angrenzende kleinteilige Wohnbebauung - so weit wie möglich minimiert werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf 75,00 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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze der BauNVO und ist aufgrund der versiegelten Freiflächen z. B. für die erforderlichen Stellplätze erforderlich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 entspricht der GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

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

## **7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Um die festgesetzte Dachbegrünung realisieren zu können, sind die Hauptdächer der Hauptgebäude als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 20° auszubilden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die K 305 „Tecklenburger Straße“ erschlossen, welche in östlicher Richtung durch den Ortskern Hasbergens führt. Für den überregionalen Verkehr besteht in etwa 4 km Entfernung eine Anbindung an die BAB A30.

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets ist seitens des Vorhabenträgers zu gewährleisten und ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

### **8.2 Technische Erschließung**

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden. Ein Anschluss an diese Netze ist möglich und vorgesehen.

#### **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 auf den Gewerbegrundstücken anfallende Schmutzwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über Grundleitungen zu sammeln und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Hierzu ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden. Die danach

auf den Privatgrundstücken erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt:

„Das ... Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise, z.B. in unterirdischen Staubehältern oder -kanälen, zurückzuhalten und von dort gedrosselt in die vorhandene Vorflut oder die angrenzende Regenwasserkanalisation einzuleiten.“

Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen (siehe Anlage).

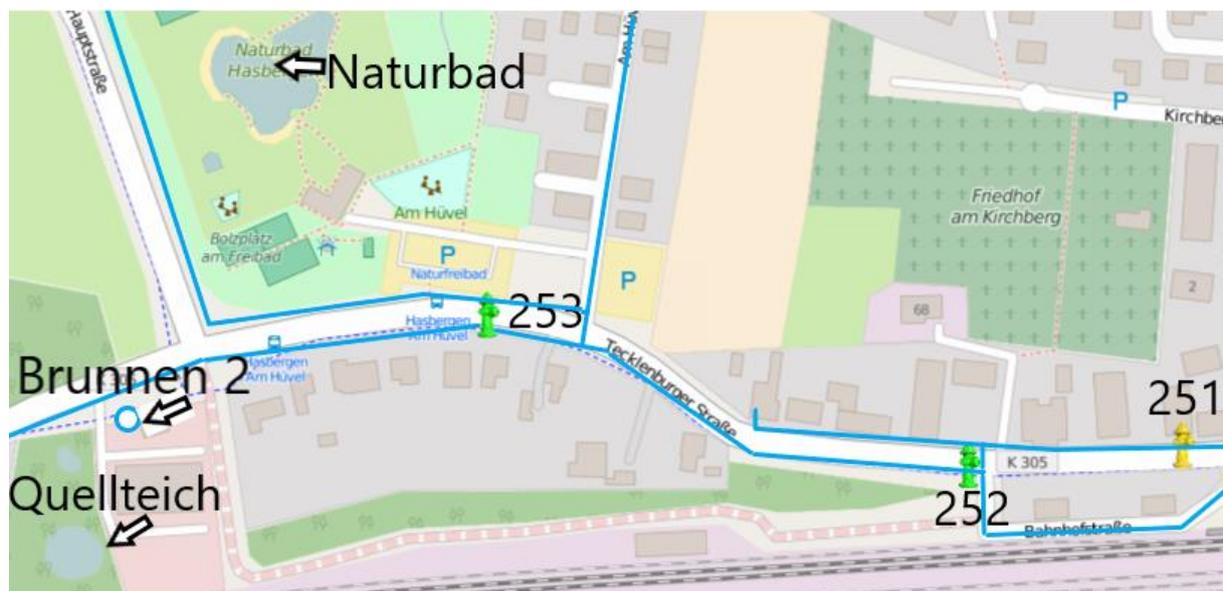
### Abfallbeseitigung

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

### Vorbeugender Brandschutz

Die Wasserleitungen der Gemeinde Hasbergen dienen vorrangig der Trinkwasserversorgung, die im Brandfall zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich insgesamt drei Hydranten der Trinkwasserversorgung sowie der Brunnen 2.



**Übersichtsplan mit eingetragenen Hydranten, Leitungen und dem Brunnen 2**

In Anlehnung an die DVGW-W405 wurden die Hydranten bei einem Netzdruck von ca. 1,5 bar geprüft. Der im Plangebiet liegende Hydrant Nr. 252 weist einen Durchfluss von 75 m<sup>3</sup>/h bei 1,46 bar auf, der Hydrant Nr. 253 einen Durchfluss von 80 m<sup>3</sup>/h bei 1,44 bar. Diese beiden Hydranten können sowohl über das Trinkwassernetz als auch (bei Bedarf) direkt vom Brunnen 2 gespeist werden.

Der östlich des Plangebietes liegende Hydrant Nr. 251 wird über die Wassertransportleitung DN 200 vom Tomblaine-Platz gespeist und weist einen Durchfluss von 50 m<sup>3</sup>/h bei einem Netzdruck von 1,47 bar auf.

Als leitungsunabhängige Löschwasserversorgung stehen ergänzend ein Quellteich auf dem gemeindlichen Bauhofgelände (Entfernung zum Plangebiet ca. 100 m in westliche Richtung) sowie der Naturbadeteich (Entfernung zum Plangebiet ca. 250 m in nördliche Richtung) zur Verfügung.

## 9 Immissionsschutz

### Verkehrslärm

An das Plangebiet grenzen die K 305 „Tecklenburger Straße“ und die Bahnstrecke Osnabrück – Münster an, von denen verkehrliche Schallimmissionen auf das geplante Gewerbegebiet einwirken. Hinsichtlich dieser Immissionen ist sicherzustellen, dass innerhalb des geplanten Gewerbegebiets keine unzulässigen Störungen, z.B. für Büros, auftreten. Betriebsleiterwohnen wird aufgrund der anzutreffenden Lärmpegelwerte nicht empfohlen.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. In diesem Gutachten wurden die verkehrlichen Schallimmissionen berechnet und beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets überschritten werden. Deshalb sind für Büro- oder Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Hinweis: Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 305 und der Bahnstrecke beeinflusst. Von diesen Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) entstehen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## Gewerbelärm

Da im Umfeld des Plangebiets Wohngebäude vorhanden sind, ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Daher ist die Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) sowie eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden für das Plangebiet Lärmkontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Mit den zugewiesenen Emissionskontingenten kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte - ggf. durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen - nachzuweisen.

Laut einem Urteil des BVerwG vom 7. Dezember 2017 – 4 CN 7.16 müssen bei der Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO und Industriegebieten gem. § 9 BauNVO die folgenden Voraussetzungen bezüglich der schalltechnischen Einteilung der Flächen erfüllt sein. Städte und Gemeinden können dabei grundsätzlich auf zwei Gliederungsmöglichkeiten zurückgreifen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann der Plangeber die Emissionskontingente für ein Baugebiet festsetzen. Dazu muss es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt werden.
2. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann der Plangeber auch eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten vornehmen. Dazu kann er dementsprechend im Baugebiet ein einheitliches Emissionskontingent festsetzen, muss aber darauf achten, dass neben dem kontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend hohes Emissionsverhalten zulässig ist. Der Anspruch an die gebietsübergreifende Gliederung, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Ergänzungsgebiet ohne Emissionsbeschränkungen vorliegt, ist auch auf die interne Gliederung zu übertragen.

Wichtig ist das bei der Festsetzung einer Emissionskontingentierung von Gewerbe- und Industriegebieten also, dass entweder gebietsübergreifend ein sog. Ergänzungsgebiet in der Gemeinde existiert oder bei einer internen Gliederung auf einer Teilfläche ein so hohes Emissionsverhalten zugelassen wird, dass von einem Ergänzungsgebiet ausgegangen werden kann.

Im vorliegenden Fall wird eine interne Gliederung vorgenommen und gleichzeitig sind im Gemeindegebiet noch weitere Gewerbegebiete noch weitere Gewerbe und Industriegebiete vorhanden, die höhere Emissionskontingente bzw. ein höheres Emissionsverhalten zulassen.

## Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Bewirtschaftung der südlich an die Bahnstrecke angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

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

## 10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren ist. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> 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 und von einem Umweltbericht abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Allerdings sind die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Da die Fläche derzeit brach liegt und keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf einen Umweltplanerischen Fachbeitrag verzichtet werden.

## 11 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 sich im Rahmen einer solchen kleinflächigen gewerblichen Entwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, setzt die Gemeinde Hasbergen im Bebauungsplan Nr. 72 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.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet wird außerdem eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung mildert unter anderem durch seine regulierende Wirkung Temperaturextreme im Jahresverlauf ab und reduziert Niederschlagsabflussspitzen, was die Entwässerung des Plangebiets auf natürliche Weise begünstigt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit ebenfalls zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Bei einer Bepflanzung sind die Mindestpflanzabstände gemäß der DB Richtlinie (Ril) „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Die Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises betragen für klein- und mittelwüchsig Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

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.

## 12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 11.180 m <sup>2</sup>
2.	Gewerbegebiet (=Nettobauland)	81,4 %	ca. 9.105 m <sup>2</sup>
3.	Flächen für die Wasserwirtschaft	18,3 %	ca. 2.040 m <sup>2</sup>
4.	Straßenverkehrsfläche	0,3 %	ca. 35 m <sup>2</sup>

## 13 Abschließende Erläuterungen

### 13.1 Altlasten

Im Vorfeld des hier anstehenden Bauleitplanverfahrens wurde eine Altlastensanierung des Plangebiets durchgeführt, somit sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten, Altablagerungen, u. ä. vorhanden. In der näheren Umgebung sind nach Angaben des Umweltservers des Landkreis Osnabrück ein Altlastenverdacht und jeweils ein gesicherter, ein archivierter und ein unbelasteter Altstandort vorhanden.

## 13.2 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.

## 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Bahnhof West“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-01-21

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Bahnhof West“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Hasbergen, .....

.....

Bürgermeister