



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 5
„Sportplatz“,
2. vorhabenbezogene Änderung**

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Proj. Nr.:
Datum:

219290
2021-01-22

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	5
4	Bestandssituation	5
5	Einordnung der Planung	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
5.2	Wasserschutzgebiet Brunnen V – Gaste	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Bebauungspläne	7
6	Städtebauliche Planungsziele	8
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
8	Erschließung	9
8.1	Verkehrliche Erschließung	9
8.2	Technische Erschließung	9
9	Immissionsschutz	11
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
11	Abschließende Erläuterungen	15
11.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	15
11.2	Denkmalschutz	15
12	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag	16
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW, 04.06.2020)
- Artenschutzbeitrag (Regionalplan und UVP, 31.08.2020)
- Maßnahmenkonzept zur Ausgleichsmaßnahme für den Steinkauz (Jan-Philip Kunath, 26.10.2020)
- Schalltechnische Beurteilung (Zech Ingenieurgesellschaft, 04.08.2020)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 05.06.2020)

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, 2021-01-22
Proj. Nr. 219290

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
BA Jan Philipp Seitz

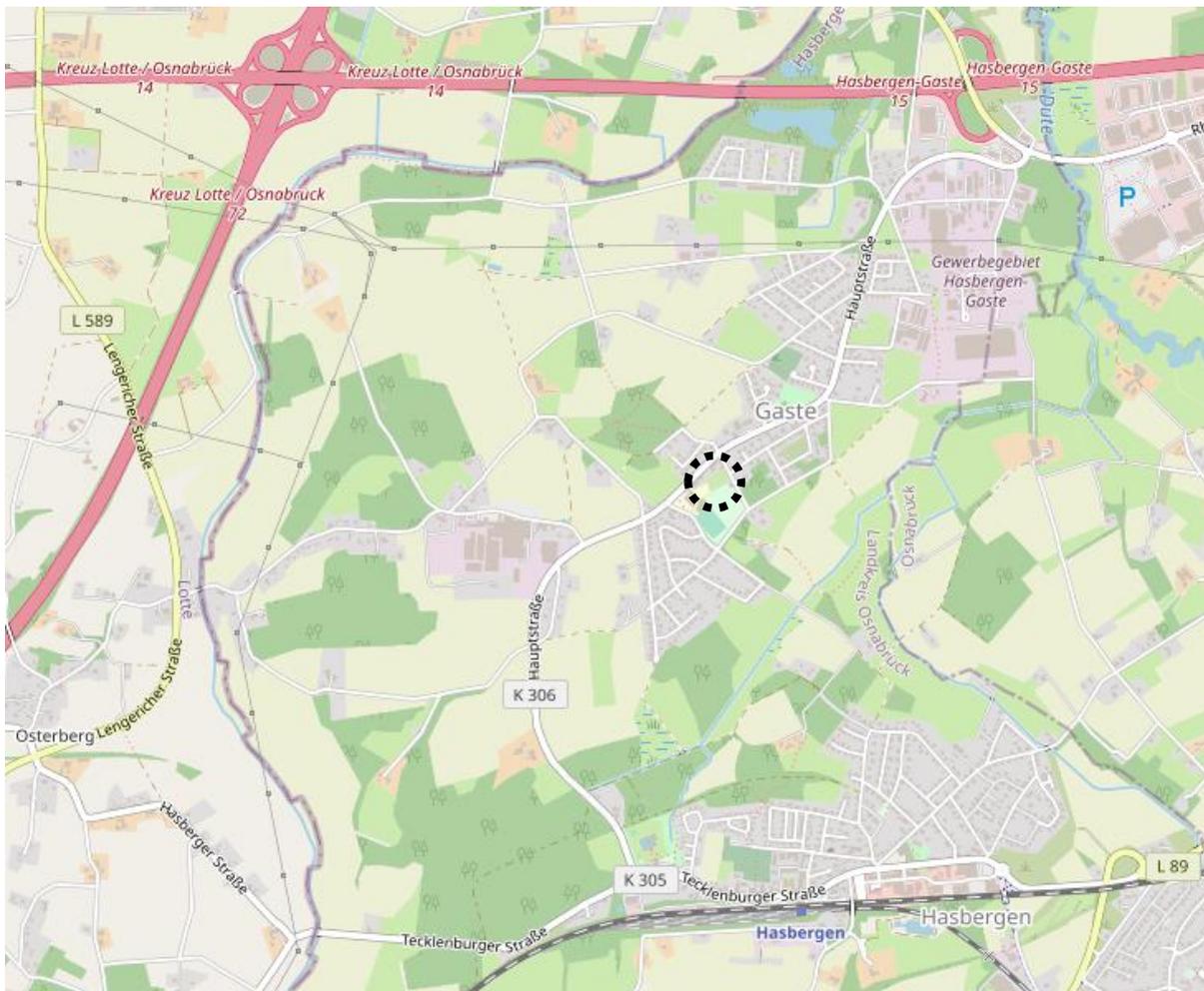
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich an der K 306 „Hauptstraße“ im Ortsteil Gaste und umfasst das ca. 7.000 m² große Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Ehrenhain“. Auf dem Grundstück, welches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, soll neue Wohnbebauung realisiert werden.

Da allerdings die überbaubaren Flächen u.a. der neuen Projektplanung entgegenstehen und die Anforderungen an den Schallschutz unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation der angrenzenden Sportanlagen und der Kreisstraße neu festgelegt werden sollen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Hierfür hat die H2T-Baugesellschaft mbH & Co. KG, Van-Delden-Straße 13, 48529 Nordhorn am gemäß § 12 (2) BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Gemeinde Hasbergen beantragt. Die Gemeinde Hasbergen hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.



Lage im Gemeindegebiet von Hasbergen, ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende)

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 28.11.2019 die Aufstellung einer 2. (vorhabenbezogenen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportplatz“ beschlossen. Am 10.09.2020 wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 2. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Sportplatz“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung 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. 5 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 machte die Gemeinde Hasbergen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. 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 17.11.2020 bis 16.12.2020. Für die Bürger bestand in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Ge-

meinde Hasbergen zu äußern. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine private Stellungnahme vorgetragen, in der Bedenken gegen die vorgesehen Reduzierung des Baumbestandes geäußert wurden. Änderungen in der Planung haben sich dadurch nicht ergeben.

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

3 Geltungsbereich

Der Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 5 in der Gemarkung Gaste und umfasst das Flurstück 12/9.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich an der K 306 „Hauptstraße“ an. Westlich des Plangebiets befindet sich außerdem der Kindergarten sowie die Grundschule Gaste.

Der Großteil des überplanten Grundstücks liegt brach und im westlichen Teil des Plangebiets ist ein kleiner Baumbestand vorhanden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 3,00 m ab.

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 ökologischen Ausgleich und zur Erholung sind ausreichend siedlungsnah 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

Gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung von Baugebieten innerhalb der Schutzzone II generell verboten.

Allerdings kann die untere Wasserbehörde gemäß § 8 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. Folgende Auflagen sind bei der nachfolgenden Realisierung zu beachten:

- Sämtliches auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Verkehrs- und Stellplatzflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen.
- Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist auf möglichst kurzem Wege aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Ein Durchleiten von Abwasser durch die Schutzzone II ist unzulässig. Für den Bau von Abwasserleitungen sind die fachlichen Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 142 zu beachten.
- Errichtung und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) sind in der Schutzzone II und somit auch im Baugebiet verboten.
- Klassifizierte Straßen in der Schutzzone II sind gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) zu errichten.
- Um eine Verminderung der schützenden Deckschichten auszuschließen, ist eine Unterkellerung von Gebäuden im Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig. Bodeneingriffe sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren.
- Für die Verfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben ist ausschließlich die Verwendung des zuvor entnommenen Bodenmaterials zulässig. Alternativ muss das zur Verfüllung verwendete Material die Anforderungen der Kategorie Z 0 der technischen Regel LAGA M 20 einhalten.
- Die Nutzung von Erdwärme ist im Baugebiet verboten

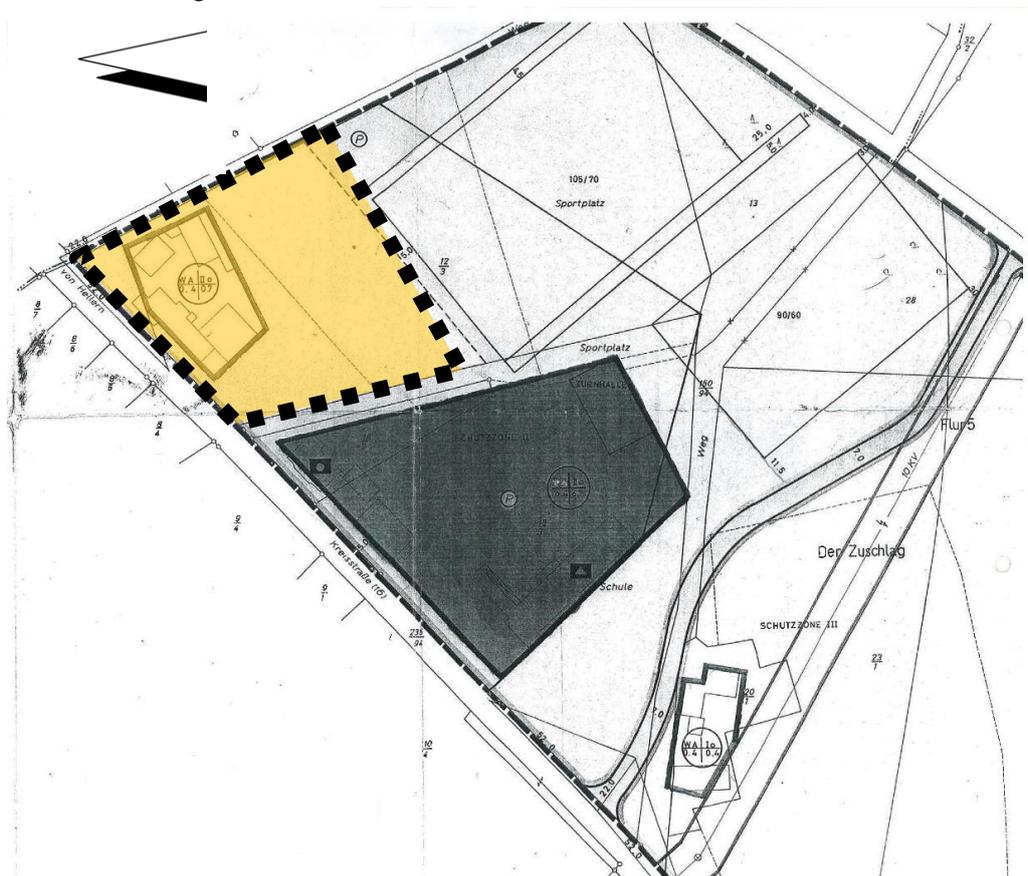
5.3 Flächennutzungsplan

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

5.4 Bebauungspläne

Die Plangebietsfläche wird vom Bebauungsplan Nr. 5 „Sportplatz“ erfasst. Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich der hier anstehenden 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet

mit der einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,7 sowie eine zulässige zweigeschossige offene Bauweise fest. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung an, welcher Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltung und Schule festsetzt. Nördlich bzw. westlich des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne Nr. 3 „Am Ehrenhain“ und Nr. 9 „Östlich der K6“, welche ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete mit einer offenen und überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bauweise festgesetzt sind.



B-Plan Nr.5 „Sportplatz“

6 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 36 Wohneinheiten in Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Gaste. Die Wohnungen zwischen rd. 46 m² und 144 m² sollen alle barrierefrei errichtet werden, 5 Wohnungen davon behindertengerecht. Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, gerecht zu werden, sind ebenfalls Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Im Rahmen des Vorhabens soll zudem im südlichen Grundstücksbereich eine Stellplatzanlage für die angrenzende Sportanlage entstehen. Zur Realisierung der Planung muss die Bestandsbebauung abgerissen werden.

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.

Zur Umsetzung der planerischen Absichten wird die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss auf 76,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten. Damit wird trotz der leicht bewegten Topographie, dass Grundstück fällt in Richtung Süden um rd. 3 m ab, dafür gesorgt, dass sich innerhalb des überbaubaren Bereichs einzelne Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem Grundstück hervorheben und überproportional wirken.

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 des Grundstücks.

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

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straßen K 306 „Hauptstraße“ und die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. Ein Ausbau der Verkehrserschließung ist für die geplante Nachverdichtung nicht erforderlich.

Über die K 306 „Hauptstraße“ ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Die Entfernung zur Autobahn-Anschlussstelle „Hasbergen-Gaste“ der BAB A 30 sowie zum Ortszentrum Hasbergen beträgt jeweils nur ca. 2 km.

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

Aufgrund der manuell undurchdringbaren Schicht, die bei den Bodenuntersuchungen angetroffen wurde, kann keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden. Da sich das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone befindet, wird jedoch von einer Versickerung der Oberflächenabflüsse abgesehen. Gemäß DWA-M 153 ist eine Versickerung der Oberflächenabflüsse innerhalb der Wasserschutzzone II in der Regel nicht tragbar.

Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenabflüsse werden auf dem Privatgrundstück über Grundleitungen gesammelt und im Freigefälle dem zentralen RRB im südlichen Teil des Plangebiets zugeleitet.

Das RRB wird als ein zentrales, unterirdisches Becken (z. B. Rigolenfüllkörper) am Tiefpunkt im südlichen Bereich des Plangebiets unter der Parkplatzfläche der Wohnanlage in der Nähe zum vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Eichenkamp“ angeordnet. Alternativ kann das unterirdische RRB auch in der Form eines Staukanals ausgeführt werden. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss und der erforderlichen Drosselung des Abflusses der angeschlossenen Plangebietsfläche. Weiterhin maßgebend ist für die Dimensionierung des Beckens die Schutzbedürftigkeit der unterliegenden Gebiete.

Schmutzwasserentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden auf dem Privatgrundstück über Grundleitungen gesammelt und im Freigefälle dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Sportplatz“ zugeleitet. Die Herstellung des Schmutzwasserhausanschlusses kann im Südosten des Plangebiets im Bereich der Zufahrt zur Parkplatzfläche der Wohnanlage erfolgen. Dafür ist im Bereich der Zufahrt auf den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Sportplatz“ ein neuer Schacht zu setzen.

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. Deshalb ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Errichtung eines Löschwasserbehälters mit einer Größe von rd. 150 m³ im südöstlichen Teil des Grundstücks geplant.

9 Immissionsschutz

Der schalltechnische Bericht der Firma Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen vom 04.08.2020 untersucht die Sport- und Verkehrslärsituation auf das konkrete Vorhaben der hier anstehenden 2. (vorhabenbezogenen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 5. Gegenüber des vorläufigen schalltechnischen Berichts vom 16.12.2019 wurden architektonische Änderungen sowie ergänzende Grundlagen zur Sportplatznutzung berücksichtigt. Die Ermittlung der Sport- und Verkehrslärsituation erfolgt im vorliegenden Fall nicht flächenhaft für den Bereich des Bauvorhabens, sondern als Punktberechnung außen vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume anhand der vorliegenden konkreten Grundrisse zum Bauvorhaben.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken von der angrenzenden K 306 „Hauptstraße“ Schallimmissionen ein. Unter Berücksichtigung der neu optimierten Anordnung von Außenwohnbereichen – zum Teil mit zusätzlichen schallabschirmenden Wänden – wird an allen Balkonen oder Terrassen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten. Der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 wird zum Teil noch überschritten. Da jedoch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV mit gesunden Wohnverhältnissen im Sinne dieser Verkehrslärmschutzverordnung vereinbar ist, soll die Zulässigkeit der Außenwohnbereiche auch ohne weitergehende Einschränkungen oder Lärminderungsmaßnahmen in der Bauleitplanung – mit entsprechender Begründung – seitens der zuständigen Fachbehörden geprüft und in die Abwägung eingestellt werden.

Für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume der geplanten Bebauung sind auf Grund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind bauliche Anforderungen an den Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen I bis IV zu stellen.

Darüber hinaus sind an vorwiegend zum Schlafen genutzten Räumen zum Teil – bei einem Beurteilungspegel über 50 dB(A) nachts – schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis: Von der K 306 „Hauptstraße“ 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.

Sportlärm

An den schutzbedürftigen Nutzungen der geplanten Wohnbebauung werden bei der angenommenen Auslastung der Sportanlage der „Spielvereinigung Gaste-Hasbergen von 1930 e.V.“ durch die reguläre Nutzung wie Training und Fußballspiele – mit bis zu 200 Zuschauern – lediglich an der Südostfassade des Hauses 2 Richtwertüberschreitungen erwartet. An den übrigen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen sind bei derartigen Nutzungen der Sportanlage keine unzulässigen Sportlärmwirkungen zu erwarten.

Beim Spielbetrieb in der Ruhezeit sind an der Südostfassade des Hauses zumindest im 1. OG der WE 17 (Fenster Wohnen/Kochen) und im DG der WE 22 (Fenster Wohnen/Kochen) geringfügige Richtwertüberschreitungen um 1 dB nicht auszuschließen. Aus schalltechnischer Sicht sind diese Fenster als geschlossene festverglaste Fenster auszuführen. Im Sinne der Lärmvorsorge ist zu empfehlen, alle Fenster von schützenswerten Räumen an dieser Südostfassade als geschlossene Bauteilelemente auszuführen, um Konflikte zu vermeiden. Reine Belichtungsflächen sind hier möglich, da die Räume zu öffnende Fenster an anderen Fassadenseiten aufweisen. Eine ausreichende Belüftung der Räume ist über Fenster an der Nordost- bzw. Südwestseite möglich. Alternativ kann ggf. eine Ausführung von Fensterelementen auch im (teil-) geöffneten Zustand ein vergleichbares Bauschalldämm-Maß wie im geschlossenen Zustand sichergestellt ist. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Maßnahmen obliegt hierbei der zuständigen Behörde.

Bezogen auf die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für den Regelbetrieb einer Sportanlage sind jedoch an weiteren Fassaden Überschreitungen durch Fußballspiele mit mehr als 200 Zuschauern oder bei einem Fußballturnier möglich. Bei einer Bewertung solcher Veranstaltungen als seltenes Ereignis im Sinne der 18. BImSchV treten an den maßgeblichen Immissionsorten dann keine Überschreitungen der dann höheren einzuhaltenden Richtwerte auf.

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.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, um die Ausnutzung des Grundstücks 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 sowie ein Artenschutzbericht erstellt worden.

Der Artenschutzbericht kommt nach Durchführung mehrerer Bestandserfassungen hinsichtlich der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien zu dem Ergebnis, dass folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen sind, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- a) Bau- Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.
- b) Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogelarten sowie Fledermäuse zu überprüfen.
- c) Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der bestehenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Offenlandlebensraumes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- a) Für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Erhaltung der Habitatanforderungen des Steinkauzes steht eine rd. 2,5 ha große Fläche in der Gemarkung Ohrbeck, Flur 3, Flurstück 318/82 zur Verfügung. Für die Fläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ein artenschutzfachliches Ausgleichskonzept für den Steinkauz erarbeitet. Dieses umfasst folgende Maßnahmen:
 - Das Anbringen von 3 artspezifischen Nistkästen an geeigneten Bäumen innerhalb der randlichen Bepflanzung. Die Kästen sind jährlich im Herbst (September/Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. von Nistmaterial zu befreien.
 - Zur Entwicklung eines optimierten Nahrungshabitats für den Steinkauz sind kurzrasige Strukturen auf der Fläche durch Beweidung oder Mahd sicherzustellen. Eine Beweidung muss so ausgerichtet sein, dass ganzjährig kurzrasige Jagdflächen zur Verfügung stehen. Hierzu sollte Standweide von Mitte April bis Ende Oktober mit maximal 2 Großvieheinheiten durchgeführt werden. Eine Mahd hat so zu erfolgen, dass immer kurzrasige Flächen in einem Umfang von mindestens 5000 m² zur Verfügung stehen. Diese Flächen müssen je nach

Wüchsigkeit mehrfach im Jahr gemäht werden. Bei den restlichen offenen Flächen reicht eine einmalige Mahd im Jahr ab Mitte Juni aus. Bei der Mahd sollen jeweils 10 % Altgrasstreifen nicht gemäht werden. Die „Altgrasstreifen“ sollen als Kleinsäuger- und Insektenhabitat dienen. Entlang des Wilkenbachs darf ein 5 Meter breiter Streifen nicht gemäht und nicht beweidet werden. Dieser Streifen dient als Sukzessionsfläche.

- Auf einer Teilfläche von 7.000 m² sind 35 Obstbäume (Hochstämme) mit einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen. Es sind zu mindestens zu 70 % Apfelbäume sowie außerdem Kirschen, Birnen und Zwetschgen zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichenden Baumschutz zu achten. Die ersten zehn Jahre ist ein Erziehungschnitt durchzuführen.
- Es sind weiterhin 8 Ansitzwarten in Form von 1 m aus dem Boden ragenden Eichenspaltlingen aufzustellen und 3 Totholzhaufen im Anpflanzungsbereich in der Nähe der Nistkästen aufzuhäufen.



schwarz umrandet: Maßnahmenfläche
blaue Markierungen: Nistkästen für den Steinkauz
grüne Markierungen: Obstbäume
dunkel unterlegte Fläche: dauerhaft kurzrasiger Bereich

b) Anbringen von folgenden Ersatzquartieren im räumlich funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet:

- 2 x Starenhöhlen / Fluglochweite Ø 45 mm
- 2 x Sperlingskoloniehaus
- 2 x Dohlennisthöhle,
- 2 x Halbhöhle,
- 2 x Nisthöhle Fluglochweite Ø 32 mm
- 8 x Fledermaus-Wandsysteme bzw. Fassadenröhren

z.B. von Schwegler oder vergleichbar.

Die Festsetzung zur Bepflanzung des Stellplatzbereichs mit einem hochstämmigen naturraumtypischen Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) je 8 angefangene Stellplätze, stellt eine Ersatzmaßnahme zu den aufgrund der Baumaßnahme zu fällenden Bäumen dar.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

11.2 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.

12 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist und der folgende Unterlagen umfasst:

- Vorhabenbeschreibung
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Grundriss, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200

Außerdem sind folgende Unterlagen Bestandteil des Verfahrens:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW, 04.06.2020)
- Artenschutzbeitrag (Regionalplan und UVP, 31.08.2020)
- Maßnahmenkonzept zur Ausgleichsmaßnahme für den Steinkauz (Jan-Philip Kunath, 26.10.2020)
- Schalltechnische Beurteilung (Zech Ingenieurgesellschaft, 04.08.2020)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 05.06.2020)

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde Hasbergen und dem Vorhabenträger – der H2T-Baugesellschaft mbH & Co. KG, Van-Delden-Straße 13, 48529 Nordhorn – geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Sportplatz“, 2. Änderung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-01-22

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportplatz“ hat gemäß § 9 Abs. 8 dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Hasbergen, den

.....

Der Bürgermeister