

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung einschließlich Begründung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 30.03.2021 verpflichtet.

Vorhabenträger ist die H2T-Baugesellschaft mbH & Co.KG, Van-Delden-Straße 13, 48529 Nordhorn

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

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

Außerdem sind folgende Unterlagen Bestandteil:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell nicht zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 76,50 m über Normalhöhennull (NNH) liegen.

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

a) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss nicht überschreiten.

b) Die unter a) festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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 % Algrasstreifen nicht gemäht werden. Die „Algrasstreifen“ 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 Zwetschen zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichenden Baumschutz zu achten. Die ersten zehn Jahre ist ein Erziehungsschnitt durchzuführen.
- Es sind weiterhin 8 Ansitzwarten in Form von 1 m aus dem Boden ragenden Eichenspaltingen aufzustellen und 3 Totholzhaufen im Anpflanzungsbereich in der Nähe der Nistkästen aufzulauern.



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 Sperrlingskolonienhaus
- 2 x Dohlelnisthöhle,
- 2 x Halbhöhle,
- 2 x Nisthöhle Fluglochweite Ø 32 mm
- 8 x Fledermaus-Wandsysteme bzw. Fassadenröhren

z.B. von Schwegler oder vergleichbar.

c) Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinien und von Vögeln zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.
- Unmittelbar vor Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von höhlenbewohnenden Vögeln sowie Fledermäusen zu überprüfen.
- 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 von den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtemission reduzieren. Es sollen insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnautypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

b) Auf dem Stellplatzbereich ist pro angefangene 8 Stellplätze ein hochstämmiger naturnautypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportplatz“

Durch die 2. vorhabenbezogene Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Sportplatz“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportplatz“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.3 Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Wasserschutzgebiets Brunnen V - Gäste“, für das die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.2001 gilt, die durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 14.12.2001 in Kraft getreten ist. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II.

Deshalb sind nach Angabe der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück folgende Auflagen 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 herauszuführen. 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 Baugbiet verboten.
- Klassifizierte Straßen in der Schutzzone II sind gemäß den Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSiWag) 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 Baugbiet verboten.

2.4 DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können in der Abteilung „Planen, Bauen und Umwelt“ der Gemeinde Hasbergen, „Martin-Luther-Straße“ 12, 49205 Hasbergen während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Sportplatz“, 2. Vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 06.08.2021 (SIEGEL) *gez. Elixmann* Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 06.08.2021 *gez. Elixmann* Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Osnabrück
Landkreis: Hasbergen
Gemarkung: Gäste
Flur: 5
Maßstab: 1 : 500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 LGLN
Antrags-Nr.: 19755

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds.GVBl. v. 2003 Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den 26.07.2021 *gez. Hempen* Vermessungsbüro Hempen GbR
(Siegel) Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 17.11.2020 bis 16.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Hasbergen, den 06.08.2021 *gez. Elixmann* Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 06.08.2021 *gez. Elixmann* Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 „Sportplatz“, 2. Vorhabenbezogene Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch Aushang im OT Alt-Hasbergen am Rathaus, „Martin-Luther-Str. 12“, im OT Gäste an der Ecke „Hauptstraße“ / „Am Sportplatz“, im OT Ohrbeck und der „Weserstraße“ vor der Einmündung der Straße „Zum Wassergrund“ und durch die Bereitstellung im Internet unter der Adresse www.hasbergen.de bekannt gemacht worden.

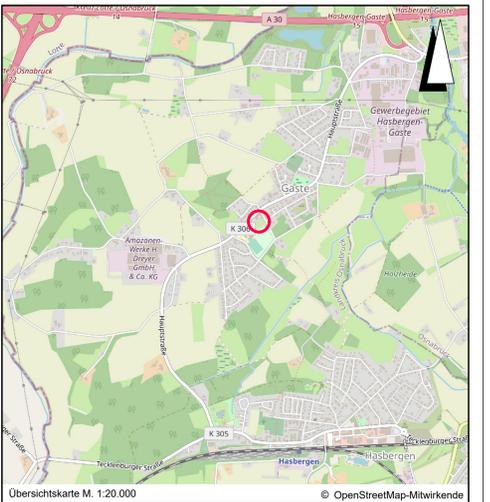
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den (SIEGEL) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hasbergen, den Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/788-0 • Fax 05407/788-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2021-07 Sz
	gezeichnet	2021-07 Ber
	geprüft	2021-07 Sz
	freigegeben	2021-07 Dw

Wallenhorst, 2021-07-19

Plan-Nummer: H:\HASBERG\219290\PLAENE\BP\bp_bplan-5-2een_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE HASBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"Sportplatz", 2. vorhabenbezogene Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500