



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 73
„Ehemaliges Gärtnereigelände an
der Hauptstraße“**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

ABSCHRIFT

Proj. Nr.: 220574
Datum: 2022-10-06

IPW
INGENIEURPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	6
4	Bestandssituation	6
5	Einordnung der Planung	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungspläne	7
6	Städtebauliche Planungsziele	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
8	Erschließung	9
8.1	Verkehrliche Erschließung	9
8.2	Technische Erschließung	10
9	Immissionsschutz	11
9.1	Verkehrslärm	11
9.2	Gewerbelärm	12
9.3	Landwirtschaftliche Immissionen	12
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
10.1	Grünordnung	13
10.2	Klimaschutz/Klimawandel	14
10.3	Nutzung erneuerbarer Energien	15
10.4	Artenschutz	16
10.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	16
11	Abschließende Erläuterungen	17
11.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	17
11.2	Denkmalschutz	17
11.3	Grundwasserschutz	17
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzbeitrag (IPW, 2022-03-24)
- Brutvogel-Erfassung (IPW, 2021-07-26)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (Kohlbrecher & Korte, 2021-11-18)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, 2022-01-26)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 2022-01-21)
- Orientierende Bodenuntersuchungen (Geobüro Sack, 2021-07-28)

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:

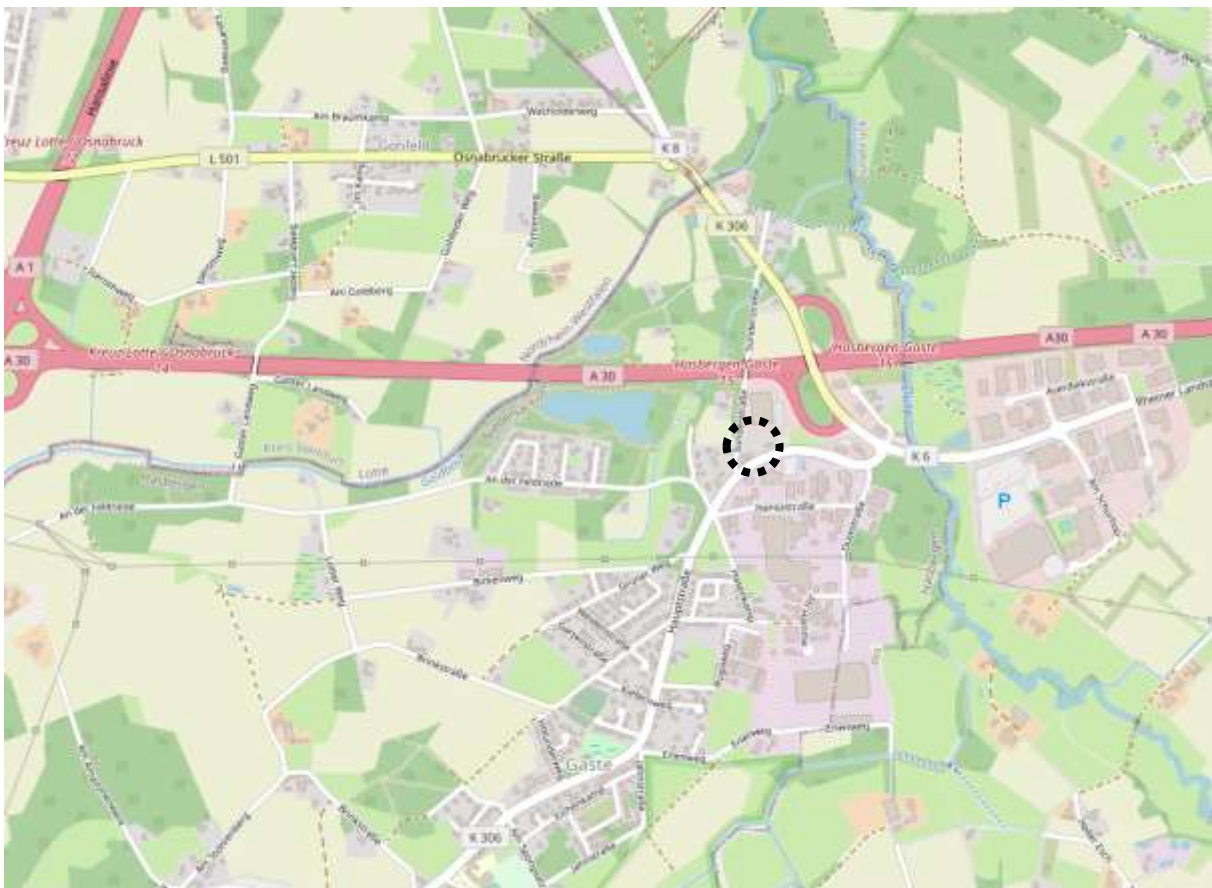
Wallenhorst, 2022-10-06
Proj. Nr. 220574

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 liegt im Ortsteil Gaste zwischen der „Hauptstraße“ und dem nördlich sowie östlich angrenzenden Grundstück von „Teppich Kibek“ und wird im Westen durch die „Sunderstraße“ begrenzt. Für das in unmittelbarer Nähe an der „Sunderstraße“ langjährig ansässige Ingenieurbüro ergibt sich durch den Erwerb des ehemaligen und derzeit ungenutzten Gärtneriegeländes die Möglichkeit zu expandieren und den sehr vorteilhaften Standort in Gaste langfristig zu sichern. Aufgrund der konkreten Bauabsichten zur Errichtung eines Bürogebäudes zur Schaffung von rd. 20-30 hochwertigen Arbeitsplätzen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Aufgrund der Flächengröße können auf dem Grundstück weitere Wohn- und/oder Bürogebäude entstehen. Ein erstes Planungskonzept liegt der Gemeinde vor. Neben dem ehemaligen Gärtneriegelände, sollen die angrenzenden bestehenden Wohngebäude ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu sichern.



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

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 29.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73 „Ehemaliges Gärtneriegelände an der Hauptstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Ehemaliges Gärtneriegelände an der Hauptstraße“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da das Vorhaben dem Ziel

der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient und 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. 73 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 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 25.05.2022 bis 27.06.2022. Für die Bürger besteht in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Die Öffentlichkeit hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Parallel zur öffentlichen Auslegung hatten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Hierbei wurden keine (grundsätzlichen) Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen.

Da sich aufgrund der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 06.10.2022 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 „Ehemaliges Gärtneriegelände an der Hauptstraße“ gefasst.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 3 in der Gemarkung Gaste und umfasst die Flurstücke 79/3, 79/5, 79/20, 79/24, 79/25, 79/32, 79/34, 79/35, 79/36, 79/39, 79/40, 79/41, 79/42.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gaste zwischen der „Hauptstraße“ und dem nördlich sowie östlich angrenzenden Grundstück von „Teppich Kibek“ und wird im Westen durch die „Sunderstraße“ begrenzt. Es umfasst das derzeit ungenutzte Gelände des dort ehemals ansässigen Gärtnerbetriebs sowie weitere Wohngebäude mit geneigten Dächern. Westlich des Plangebiets schließen weitere Wohngebäude an, welche teilweise als Büros genutzt werden. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet.

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 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 befindet sich das Plangebiet in der Umgebung eines solitär gelegenen Einzelhandelsstandorts sowie der Autobahn A 30.

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 gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Daher ist dieser im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Nördlich sowie östlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße“ an welcher als Sondergebiet festgesetzt ist. Südlich der „Hauptstraße“ befindet sich der Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet an der E8“, welcher Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt. Westlich grenzt außerdem der Bebauungsplan Nr. 7 „Heidensee“ an.

6 Städtebauliche Planungsziele

Für das in unmittelbarer Nähe an der „Sunderstraße“ langjährig ansässige Ingenieurbüro ergibt sich durch den Erwerb des ehemaligen und derzeit ungenutzten Gärtneriegeländes die Möglichkeit zu expandieren und den sehr vorteilhaften Standort in Gaste langfristig zu sichern. Es bestehen konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Bürogebäudes zur Schaffung von rd. 20-30 hochwertigen Arbeitsplätzen. Aufgrund der Flächengröße können auf dem Grundstück weitere Wohn- und/oder Bürogebäude entstehen sowie eine großzügige Durchgrünung umgesetzt werden. Das geplante Bürogebäude soll in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Für die weiteren Gebäude ist die zweigeschossige Bauweise ggf. mit einem zusätzlichen Dach bzw. Staffelgeschoss vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken untergebracht werden. Neben dem ehemaligen Gärtneriegelände, sollen die angrenzenden bestehenden Wohngebäude ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu sichern.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind 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.

Weder die Vergnügungsstätten, die nur in den Teilen des Mischgebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, noch die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind hier zulässig, um Störungen der Wohnruhe und negative Beeinträchtigungen des Ortsbilds im Übergang zu den Wohnsiedlungsbereichen von Hasbergen zu vermeiden.

Das Plangebiet ist im „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“, welches durch den Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 11.10.2012 mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen worden ist, als Suchraum für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgewiesen. Das Konzept sieht für Mischgebiete, in denen die Wohnnutzung überwiegt bzw. die unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen, den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. In Mischgebieten mit vorwiegend gewerblicher Nutzung bzw. gemäß § 34 Abs. 2 BauGB gewerblich geprägten mischgebietsähnlichen Gebieten soll eine Zulässigkeit von (nichtkernegebietstypischen) Vergnügungsstätten im Einzelfall möglich sein, wenn negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet bestehen bereits Wohnnutzungen und gemäß den vorgenannten Planungszielen ist die Errichtung von Büro- aber auch Wohngebäuden vorgesehen. In wohngebietsnahen bzw. wohnnutzungsgeprägten Mischgebieten können Vergnügungsstätten insbesondere durch die zusätzlichen Lärmbelastigungen in den Abend- und Nachtstunden zu Konflikten führen. Dies gilt es zum Schutz der angestammten Wohnbevölkerung unbedingt zu vermeiden. Um derartige Nutzungskonflikte im Vorhinein auszuschließen, sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden wird das Mischgebiet aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Zulässigkeiten von Wohnnutzungen gegliedert. Der nördliche Teil des Plangebiets soll vorwiegend dem Gewerbe dienen, um einen Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden Teppichfachmarkt und den bestehenden Wohngebäuden im südlichen Teil des Plangebiets zu schaffen. Daher sind Wohngebäude im MI-1 und MI-2 nicht zulässig. Im MI-2 sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet im Zusammenhang stehen. Der vollständige Ausschluss von Wohngebäuden und Wohnnutzungen im MI-1 resultiert vor allem aus den gewerblichen Immissionen des nördlich angrenzenden Teppichfachmarkts. Im

südlichen Teil des Plangebiets (MI-3), in dem bereits Wohngebäude vorhanden sind bestehen keine Einschränkungen bezüglich Wohnnutzungen.

Damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild - insbesondere die westlich angrenzende kleinteilige Büro- und Wohnbebauung - so weit wie möglich minimiert werden, werden Festsetzungen zu zulässigen Trauf- sowie Gebäudehöhen getroffen. Die Traufhöhen im MI-2 und MI-3 sind auf 70,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Da das vorhandene Gelände etwa auf 64,00 m ü. NHN liegt - und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Höhenlage im Wesentlichen unverändert bleibt - kann damit eine Traufhöhe von ca. 6,00 m realisiert werden. Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 76,00 m (MI-1) bzw. 74,00 m (MI-2 und MI-3) über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Dadurch kann eine Gebäudehöhe von ca. 12,00 m im MI-1 und 10,00 m im MI-2 und MI-3 realisiert werden.

Um eine leichte zeitgemäße und ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen, sind im MI-2 und MI-3 die zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit. Im MI-1 ist eine dreigeschossige Bauweise in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 12 m über Gelände vorgesehen. Durch die Möglichkeit einer leicht höheren Bebauung in diesem rückwärtigen Bereich können u.a. die Immissionen von der Autobahn sowie des Teppichmarkts für Teile des südlichen Plangebiets reduziert werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird außerdem eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Für das MI-1 wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß der Orientierungswerte der BauNVO festgesetzt.

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

Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt –bis auf den Bereich der Bestandsgebäude Hauptstraße Nrn. 95 und 99 – die Bauverbotszone von 20 m zur K 306 „Hauptstraße“. Ansonsten sind die überbaubaren Grundstücksflächen großflächig zusammenhängend festgesetzt, so dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen K 306 „Hauptstraße“ und „Sunderstraße“ erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die „Hauptstraße“ ist nur über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig, um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Dabei sind die Sichtdreiecke im Bereich der Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen und von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten. Die Sichtdreiecke berücksichtigen auch

ausreichende Sichtverhältnisse auf den unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg. Die geplanten neuen Ein- und Abfahrten von der K 306 „Hauptstraße“ sind vor Nutzung vom Landkreis Osnabrück als Straßenbaulastträger genehmigen zu lassen.

Da Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sehr begrenzt bzw. nicht vorhanden sind, macht die Gemeinde Hasbergen hier von der Möglichkeit Gebrauch, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO durch eine örtliche Bauvorschrift festzulegen. Danach sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Damit wird der „Parkdruck“ auf den öffentlichen Straßenraum, der zu Konflikten bzgl. der Verkehrssicherheit führen kann, stark reduziert.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich über die Bundesautobahn A 30 eine Anbindung an den überregionalen Verkehr. Die Entfernung zum Ortszentrum Hasbergens beträgt rd. 4 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. Im Plangebiet verläuft ein 10-kV-Erdkabel das der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dient.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben. Bei den angetroffenen Grundwasserflurabständen (ca. 3,60 m unter Gelände) ist sowohl eine oberflächennahe Versickerung mittels flach eingestauten Versickerungsmulden realisierbar (z.B. für die Verkehrsflächen) sowie auch eine Versickerung mittels unterirdisch angeordneten Versickerungsrigolen (z.B. unterhalb der Verkehrsflächen für die Versickerung der Dachflächen). Der ausreichend große vertikale Versickerungsraum nach DWA-A 138 ist dabei stets sicher zu stellen.

Schmutzwasserentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über Grundleitungen gesammelt und über eine geplante Schmutzwasserhebeanlage (Standort variabel) mit an die vorhandene Druckrohleitung an der Hauptstraße (K 306) angeschlossen.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

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

zum Plangebiet befinden sich insgesamt 4 Hydranten der Trinkwasserversorgung (siehe nachstehenden Übersichtsplan). Der Hydrant östlich des Plangebietes weist einen Durchfluss von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei 1,44 bar aus. Etwaige höhere Löschwassermengen sind ggf. über objektbezogene private Löschwasserzisternen auf den einzelnen Grundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Übersichtsplan der Hydranten in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets

9 Immissionsschutz

9.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der „Hauptstraße“ (K306) im Süden und der Bundesautobahn A 30 im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) für Mischgebiete (MI) sowohl am Tag als auch in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten werden. (s. Anlage)

Grundsätzlich können die Überschreitungen durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, bewältigt werden. Zudem sind Regelungen zur Lage der Außenwohnbereiche sowie zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich. Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

9.2 Gewerbelärm

Im näheren Umfeld des geplanten Mischgebiets befinden sich sowohl im Gemeindegebiet von Hasbergen als auch im benachbarten Gebiet der Stadt Osnabrück bereits umfangreiche gewerblich genutzte bzw. im FNP als gewerblich ausgewiesene Flächen. Diese Vorbelastungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Überprüfung der Gewerbelärmsituation ergab, dass sich in einem Teilbereich des Plangebietes Beurteilungspegel ergeben, die die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag (bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm) überschreiten. Daher sind in einem markierten Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes an den Nordfassaden öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Schlafräumen oder Büros) ausgeschlossen. Festfenster, nicht öffentbare Fenster, nicht öffentbare Türen bzw. nicht öffentbare Belichtungselemente oder die Anordnung von nicht schützenswerten Räumen sind an diesen Fassaden möglich. Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass an der Nordfassade ein Beurteilungspegel von 59,6 dB(A) am Tag nicht überschritten wird ergibt sich zusammen mit den übrigen Vorbelastungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte. In diesem Fall können dann an der Nordfassade auch öffentbare Fenster vorgesehen werden.

9.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen sind nicht zu erwarten. Größere Tierhaltungsanlagen, von denen relevante Geruchsmissionen ausgehen könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die umweltplanerischen Belange in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzbeitrag erstellt worden, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft worden sind. (s. Anlage). Diese kommen zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Insgesamt bedingt die vorliegende Planung ein anhand des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit von 7.262 Werteeinheiten. Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a

Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG sind durch die Bauherren grundsätzlich zu beachten. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfolgt auf der Grundlage von Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse aus dem Jahre 2021 sowie einer Relevanzprüfung weiterer potentiell betroffener Arten/Artgruppen. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die formulierten „Maßnahmen zum Artenschutz“ einzuhalten. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist durch die vorliegende Planung nach aktueller Einschätzung keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten.

10.1 Grünordnung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die Außenanlagen der Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten und Gabionen ist nicht zulässig.

Wikipedia definiert den Schottergarten wie folgt:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

Außerdem sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturreaumtypischen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, 5 % mit Kräutern und/oder Stauden. Weiterhin ist je angefangene 8 Stellplätze auf dem Stellplatzbereich mindestens ein hochstämmiger naturreaumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Durchgrünung des Plangebiets gefördert und der Bildung von Hitzeinseln durch großflächig versiegelte Bereiche entgegengewirkt.

10.2 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.

Ziel der Gemeinde Hasbergen ist es, den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Die Umsetzung entsprechender Klimaschutzprogramme im Hinblick auf die „Nationale Klimaschutzinitiative“ z.B. bei der Straßenbeleuchtung oder die Aufstellung von Lärmaktionsplänen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Luftverunreinigung u. ä. tragen zum Klimaschutz bei.

Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind hier folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Baum- und Staudenpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Einfriedung der Grundstücke mit Laubgehölzhecken
- Dachbegrünung bei Flachdächern
- Ausschluss von Schottergärten
- Versickerung und Regenwassernutzung

Auch wenn dies in der Vergangenheit in der Rechtsprechung eher kritisch gesehen wurde, setzt die Gemeinde Hasbergen hier verbindlich fest, dass das auf den Dachflächen anfallende

Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden ist. So führt z.B. Battis im BauGB-Kommentar R. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 aus: „... *Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.*“

Diese „Zisternenpflicht“ ist als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um damit u.a. einer zunehmenden Austrocknung des Bodens und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken. Sofern – beispielsweise bei Starkregenereignissen – die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen nicht möglich ist, da z.B. die Kapazitätsgrenzen der Sammelanlage erreicht sind, ist das überschüssige Wasser der Dachflächen auch auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen.

10.3 Nutzung erneuerbarer Energien

In unmittelbarem Zusammenhang mit dem globalen Klimaschutz steht die Nutzung erneuerbarer Energien, die auch von der Gemeinde Hasbergen angestrebt wird. Insbesondere die Nutzung von Solarenergie wird den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gerecht.

Nach dem Solardachkataster des Landkreises Osnabrück (www.solardachkataster-lkos.de), aufgerufen am 27.01.2022 sind im Bereich der „Hauptstraße“ (sehr) gute Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung gegeben. Die meisten der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft weisen sowohl für Photovoltaik als auch für Solarthermie eine „hohe Einstrahlung“ auf.

Deshalb ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Als „nutzbar“ im Sinne der vorstehenden Regelung ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für

die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 30 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweis: Für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 32a „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ der niedersächsischen Bauordnung (NBauO), welche derzeit die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der Dachflächen vorsehen.

10.4 Artenschutz

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 zu gewährleisten. Um auszuschließen, dass aufgrund von Abbrucharbeiten potenzielle Gebäudequartiere (Übertagungsquartiere Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus) verloren gehen, sind vorsorglich künstliche Ersatzquartiere (Fledermausflachkästen) pro abzureißendem Gebäude im Verhältnis 1:1 im Plangebiet oder seiner direkten Umgebung anzubringen. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist dabei zu beachten, dass die Maßnahme bereits vor dem Eingriff erfolgen muss. Es ist sicherzustellen, dass eine durchgehende ökologische Funktionalität gewahrt bleibt. Mit diesen CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass ein möglicher Quartierverlust zeitnah ausgeglichen wird.

Unter Beachtung der im Bebauungsplan aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahme) sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Hasbergen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet wurde seitens eines Fachgutachters eine orientierende Bodenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung bezogen auf die geplante Nutzungsänderung (Wohnbebauung, Bürogebäude) durchgeführt. Demnach wurde in Teilen eine Altlastenbelastung festgestellt, die bei der Herrichtung des Geländes fachgerecht zu entfernen ist. Die Altlast ist im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter KRIS 74079210065 „Hauptstraße 97-101“ geführt. Die Durchführung von Planungen und Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

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.

11.3 Grundwasserschutz

Sofern im Zuge der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, bitte ich zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 50 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Ehemaliges Gärtnerigelände an der Hauptstraße“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-10-06

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Ehemaliges Gärtnerigelände an der Hauptstraße“ hat dem Satzungsbeschluss vom 06.10.2022 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 13.12.2022

gez. Schäfer

.....

Bürgermeister