



**GEMEINDE  
HASBERGEN**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 16  
„Gösmanns Esch“, 4. Änderung**

**Entwurfsbegründung**

**gem. § 3 (2) BauGB**

Proj. Nr.: 222443  
Datum: 2023-01-27

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Städtebauliche Planungsziele .....	4
2	Verfahren / Abwägung .....	4
3	Geltungsbereich .....	5
4	Bestandssituation .....	6
5	Einordnung der Planung .....	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.3	Bebauungspläne .....	8
6	Städtebauliche Festsetzungen / Änderungsinhalte .....	8
7	Erschließung .....	9
8	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	9
9	Abschließende Erläuterungen .....	9
9.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	9
9.2	Denkmalschutz .....	9
9.3	Landwirtschaftliche Immissionen .....	10
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	10

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2023-01-27

Proj. Nr. 222443

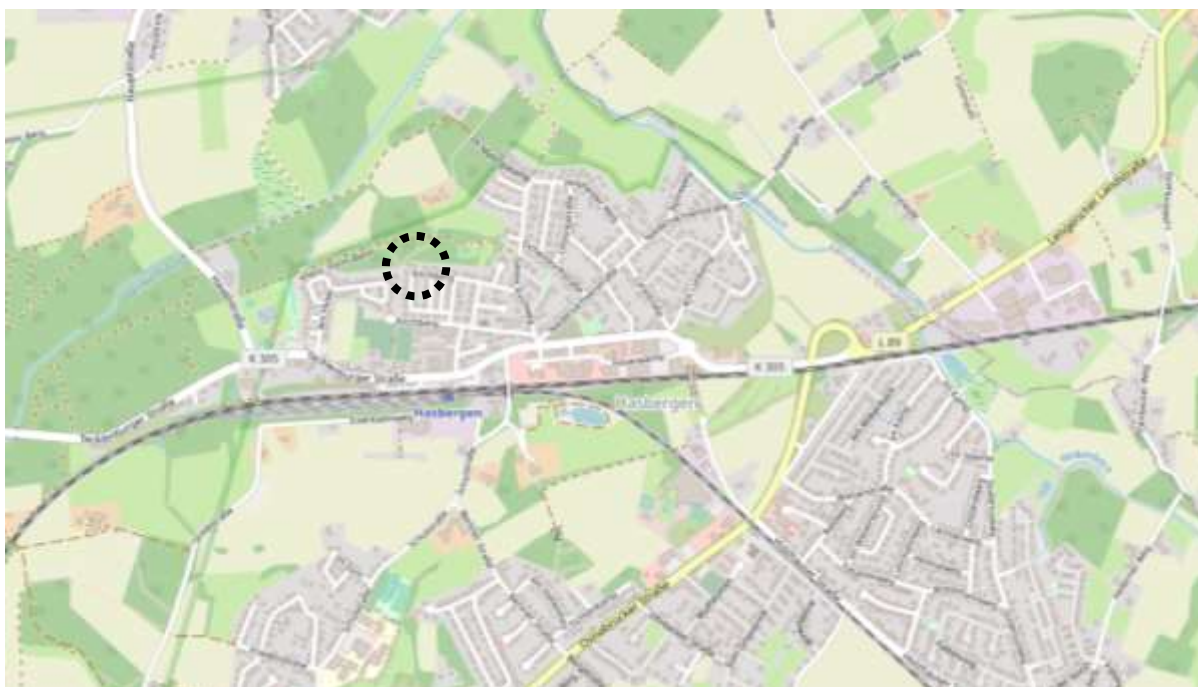
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz  
BA Jan Philipp Seitz

**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 / Städtebauliche Planungsziele

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Hasbergen an der Straße „Kirchberg“ und umfasst eine Größe von rd. 700 m<sup>2</sup>

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 „Tongrube II“, der in diesem Bereich ein Reines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 40 wird derzeit aufgehoben. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 gelten für das Plangebiet wieder die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Gösmanns Esch“, welche für das Grundstück eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorsehen. Da dies derzeitigen Bestandsituation entgegenspricht ist der Bebauungsplan Nr. 16 zu ändern. Im Plangebiet ist ein Wohngebäude vorhanden, weshalb für diesen Bereich künftig ein Wohngebiet festzusetzen ist. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



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

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gösmanns Esch“ beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung umfasst eine Maßnahme der Innenentwicklung und ist somit im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 1 zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwel-

lenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 m<sup>2</sup> 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 macht die Gemeinde Hasbergen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

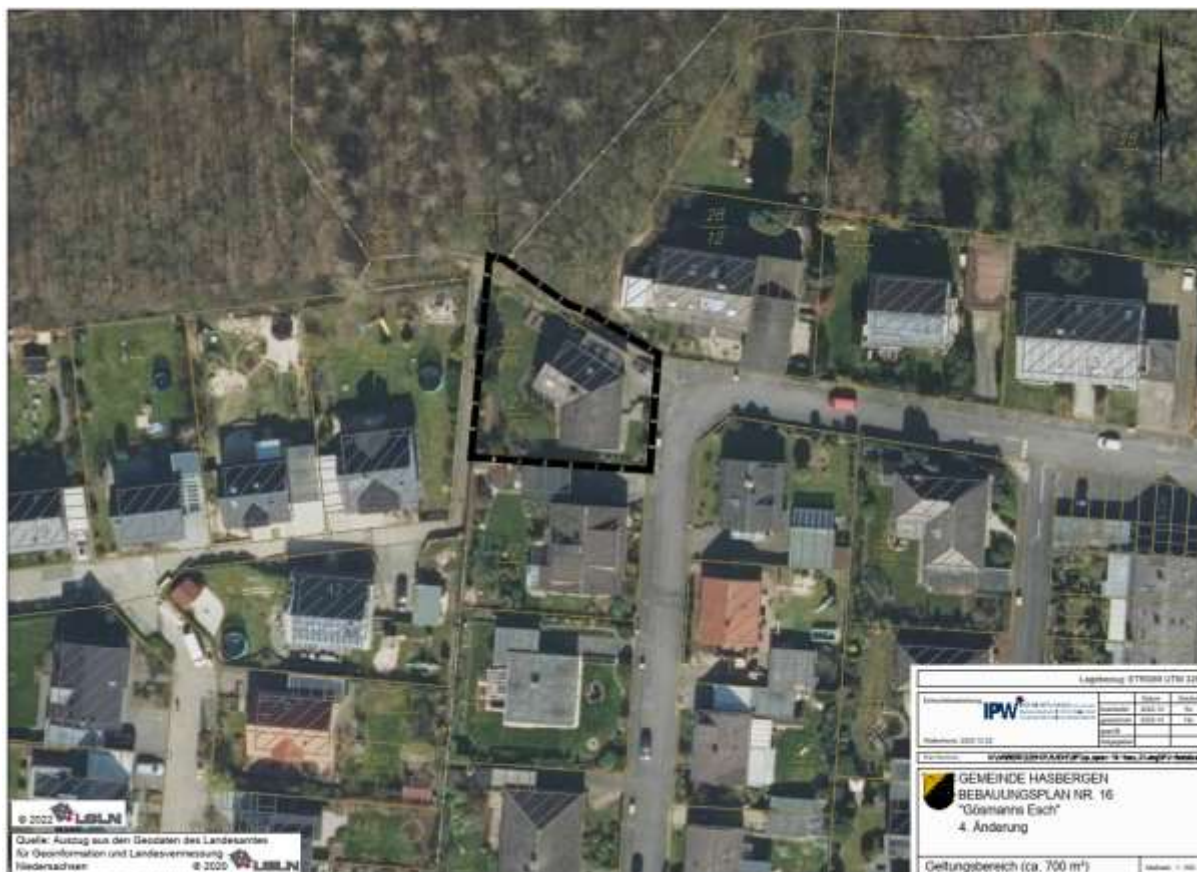
Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 3 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst die Flurstücke 27/60, 27/61 und 27/62.

## 4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Hasbergen an der Straße „Kirchberg“ und umfasst eine Größe von rd. 700 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und im nördlichen Bereich ein Fußweg, welcher zum westlich gelegenen Baugebiet „Am Hüvel“ führt.



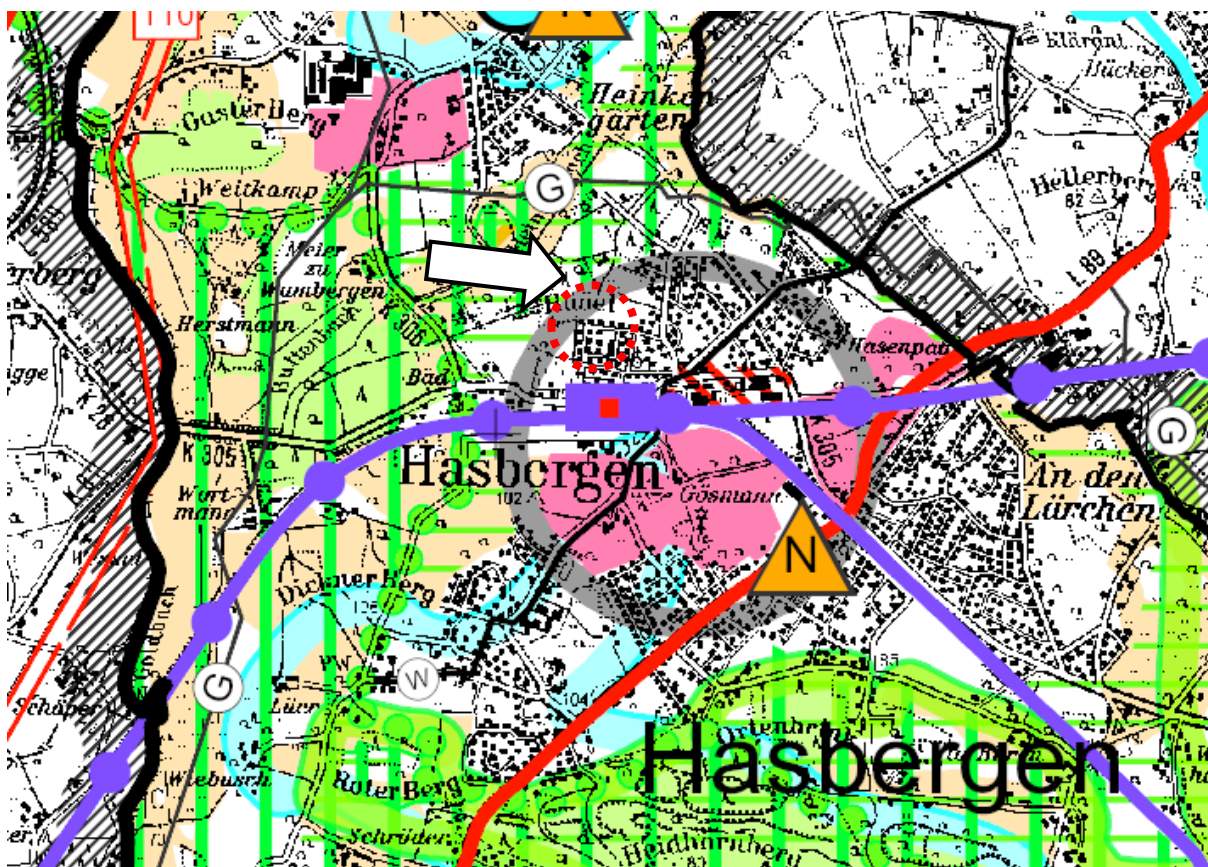
**Luftbild**

## 5 Einordnung der Planung

### 5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionales 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.





### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Der Änderung des Bebauungsplanes stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

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.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



**Auszug Flächennutzungsplan**

### 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 „Tongrube II“ aus dem Jahr 1983, welcher für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 „Gösmanns Esch“ aus dem Jahr 1968 im Bereich des Grundstücks des Reinen Wohngebiets (Kirchberg Nr. 16) überplant. Für das Grundstück war im Bebauungsplan Nr. 16 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Nach Aufhebung des Bebauungsplans gelten für das Plangebiet wieder die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Gösmanns Esch“. Da diese der derzeitigen Bestandsituation entgensprechen ist der Bebauungsplan Nr. 16 zu ändern.

## 6 Städtebauliche Festsetzungen / Änderungsinhalte

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen des derzeit in Aufhebung befindlichen Bebauungsplans Nr. 40 „Tongrube II“ übernommen. Daher wird im Rahmen der hier anstehenden 4. Änderung für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise (Einzelhaus) festgesetzt. Der im nördlichen Bereich des Plangebiets bestehende Fußweg wird ebenfalls berücksichtigt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und den bestehenden Übergang zur offenen Landschaft beizubehalten.



## **7 Erschließung**

Das Plangebiet wird - wie bisher auch – über die Straße „Kirchberg“ vollständig verkehrlich erschlossen. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

## **8 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet bereits bebaut und im Bebauungsplan Nr. 40 „Tongrube II“ als Reines Wohngebiet dargestellt. Die dort getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen wird in die hier anstehende 4. Änderung übernommen. Da sich durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich kein weiterer Eingriff ableiten lässt, ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche oder andere Umweltbelange negativ betroffen sind.

## **9 Abschließende Erläuterungen**

### **9.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: 2022) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Nordwestlich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, welche eine ehemalige Tongrube darstellt, welche bis etwa 1970 als Hausmüll, Boden- und Bauschuttdeponie genutzt wurde. Der Landkreis Osnabrück hat die Untersuchung der Altablagerung in Auftrag gegeben. Derzeit wird die eine sogenannte historische Erkundung durchgeführt. Anschließend erfolgt die orientierende Untersuchung.

### **9.2 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.

### 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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gösmanns Esch“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-01-27

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gösmanns Esch“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Hasbergen, den .....

.....

Bürgermeister