



**GEMEINDE  
HASBERGEN**

**Landkreis Osnabrück**

**Aufhebung des Bebauungsplans  
Nr. 40 „Tongrube II“**

**Entwurfsbegründung**

**gem. § 3 (2) BauGB**

Proj. Nr.: 221395  
Datum: 2023-02-08

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW, 2023-02-08)

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, 2023-02-08  
Proj. Nr. 221395

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 zwischen dem Wohnsiedlungsbereich „Kirchberg“ / „Gustav-Adolf-Straße“ und der Trasse der ehemaligen Zechenbahn „Permer Damm“ und umfasst eine Größe von rd. 2,34 ha

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 „Tongrube II“ aus dem Jahr 1983, in dem überwiegend öffentliche Grün- und Waldflächen sowie im Südwesten für ein Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt sind.

Ursprüngliches Planungsziel des Bebauungsplanes war es, eine öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Spielmöglichkeiten für Kinder, Rollschuhbahn und Hartplatz sowie einer Schutzhütte zu schaffen. Da die ehemalige Tongrube bis etwa 1970 als Hausmüll, Boden- und Bauschuttdeponie genutzt wurde, wird dieser Teilbereich des Plangebiets von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Osnabrück als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Nach Einschätzung der UBB ergibt sich zusammen mit weiteren ca. 580 ähnlichen Lagerstätten im Landkreis Osnabrück ein „mittlerer Gefahrenverdacht.“ Eine 1994 erfolgte Zeitzeugenbefragung ergab keine Hinweise auf „die Einlagerung von Gewerbe- oder Industrieabfällen“. Aus fachlicher Hinsicht bestand daher nach Einschätzung der UBB „kein dringender Handlungsbedarf.“ Nach weiterer Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück soll die Altablagerung nun im Rahmen einer sogenannten historischen Erkundung mit anschließender orientierenden Untersuchung gutachterlich untersucht werden.

Insbesondere aus diesem Grund aber auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind die ursprünglich geplanten Nutzungen in der gesamten Zwischenzeit bis heute nicht realisiert worden. Da vor diesem Hintergrund eine Realisierung der Planung auch jetzt nicht weiterverfolgt wird, soll nunmehr ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 40 „Tongrube II“ durchgeführt werden.

Während dann in der Folge der Bereich der öffentlichen Grünfläche zukünftig wieder dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, gelten für das Wohnbaugrundstück im Südwesten des Plangebietes künftig wieder Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 16, welcher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da diese Festsetzung der derzeitigen Nutzung als Wohnbaugrundstück widerspricht soll der Bebauungsplan im Rahmen der vierten Änderung parallel zu diesem Aufhebungsverfahren angepasst werden.



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

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Tongrube II“ aufzuheben.

Die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 40 wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde daher nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben zwei Bürger Gebrauch gemacht und sich zu dem Verfahren und u.a. den Themen Altlast, Wohnbauflächenentwicklung und Entschädigung geäußert.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden nun alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit alle Unterlagen einzusehen und Anregungen zur Planung vorzutragen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme.

### 3 Geltungsbereich

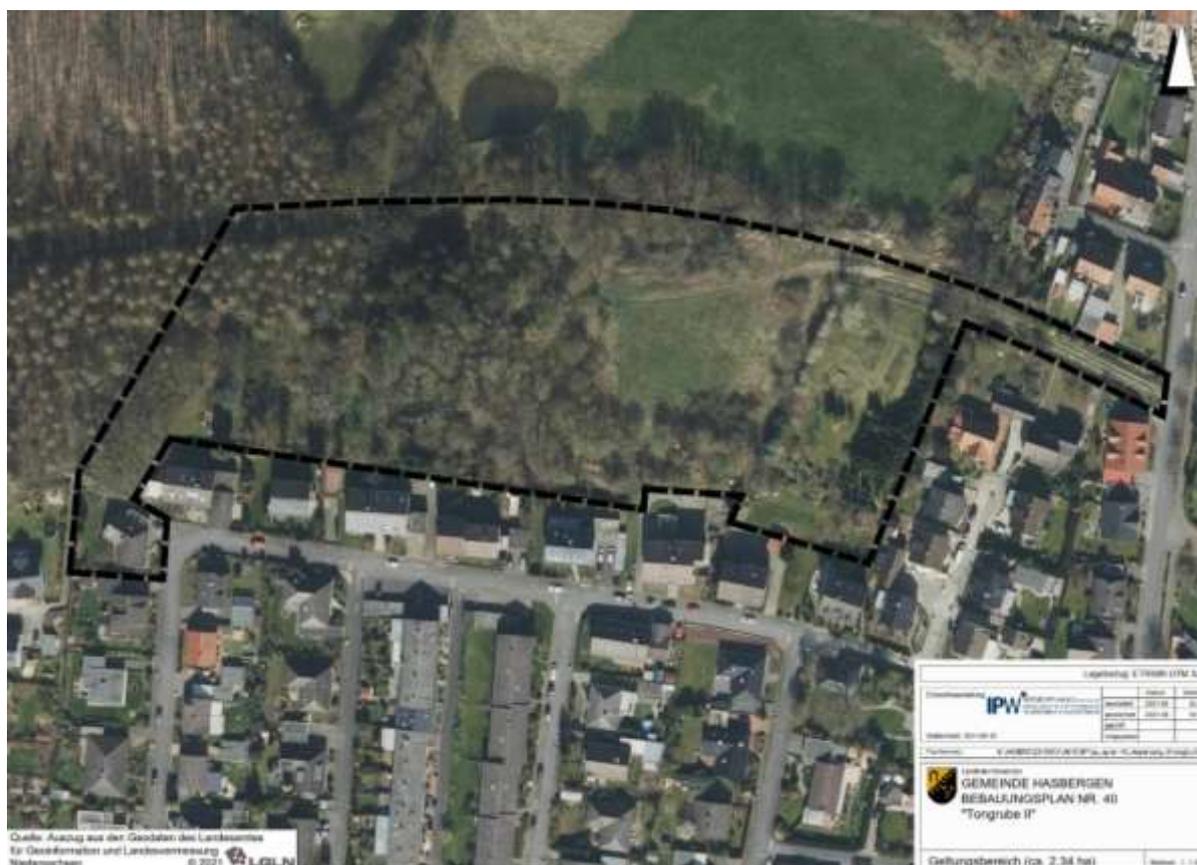
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 3 in der Gemarkung Hasbergen und der Flur 5 in der Gemarkung Gaste und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3: 27/60, 27/61, 27/62, 28/6, 28/9, 28/13, 49/8, 48/21, 180/49

Flur 5: 82/2 (tlw.), 82/4 (tlw.) 135/75

### 4 Bestandssituation

Der Geltungsbereich der hier anstehenden Bebauungsplanaufhebung umfasst eine Größe von rd. 2,34 ha und liegt nordwestlich des Ortskerns von Hasbergen zwischen dem Wohnsiedlungsbereich „Kirchberg“ / „Gustav-Adolf-Straße“ und der Trasse der ehemaligen Zechenbahn „Permer Damm“. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Wohnhaus. Ansonsten umfasst die Fläche überwiegende brachliegende Grünflächen sowie Baumbestand.

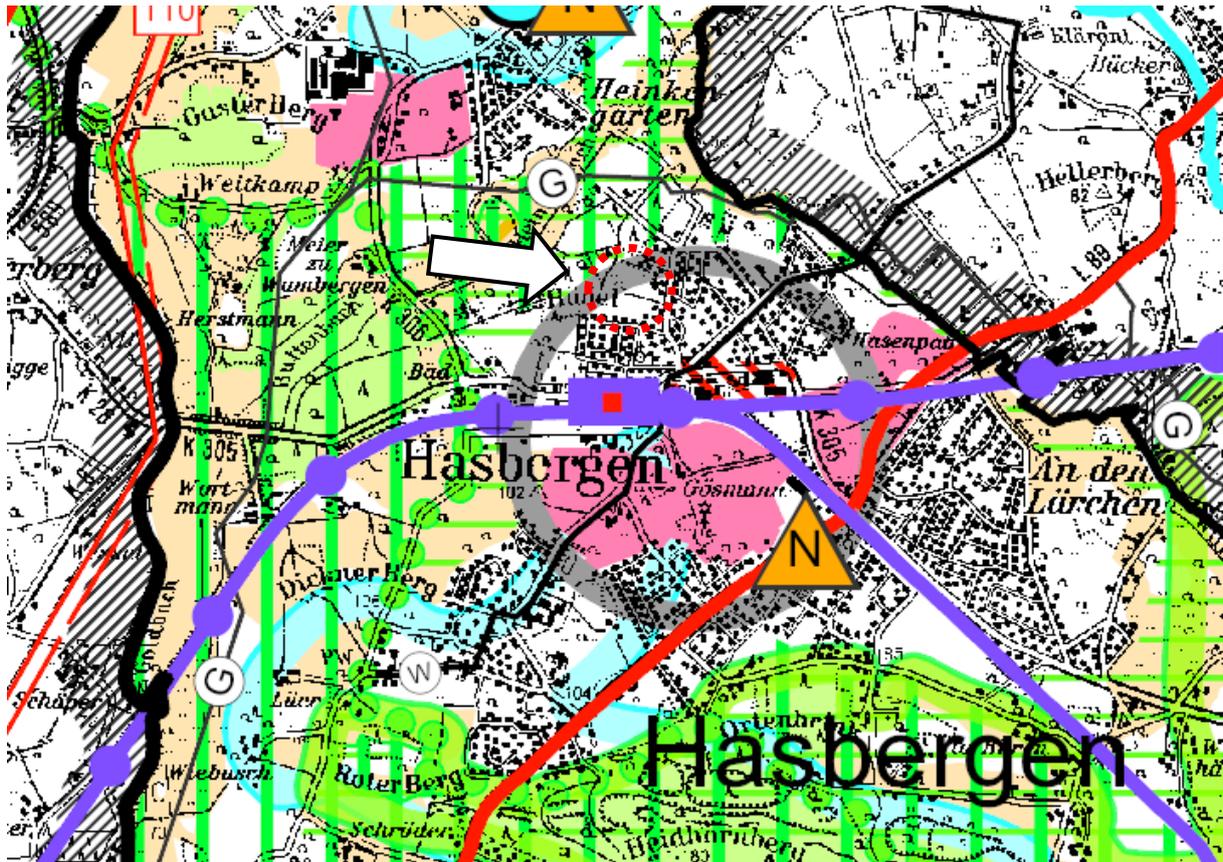


**Luftbild**

## 5 Einordnung der Planung

### 5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück ist der Gemeinde Hasbergen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In dieser Funktion hat die Gemeinde die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.



#### **Regionales Raumordnungsprogramm**

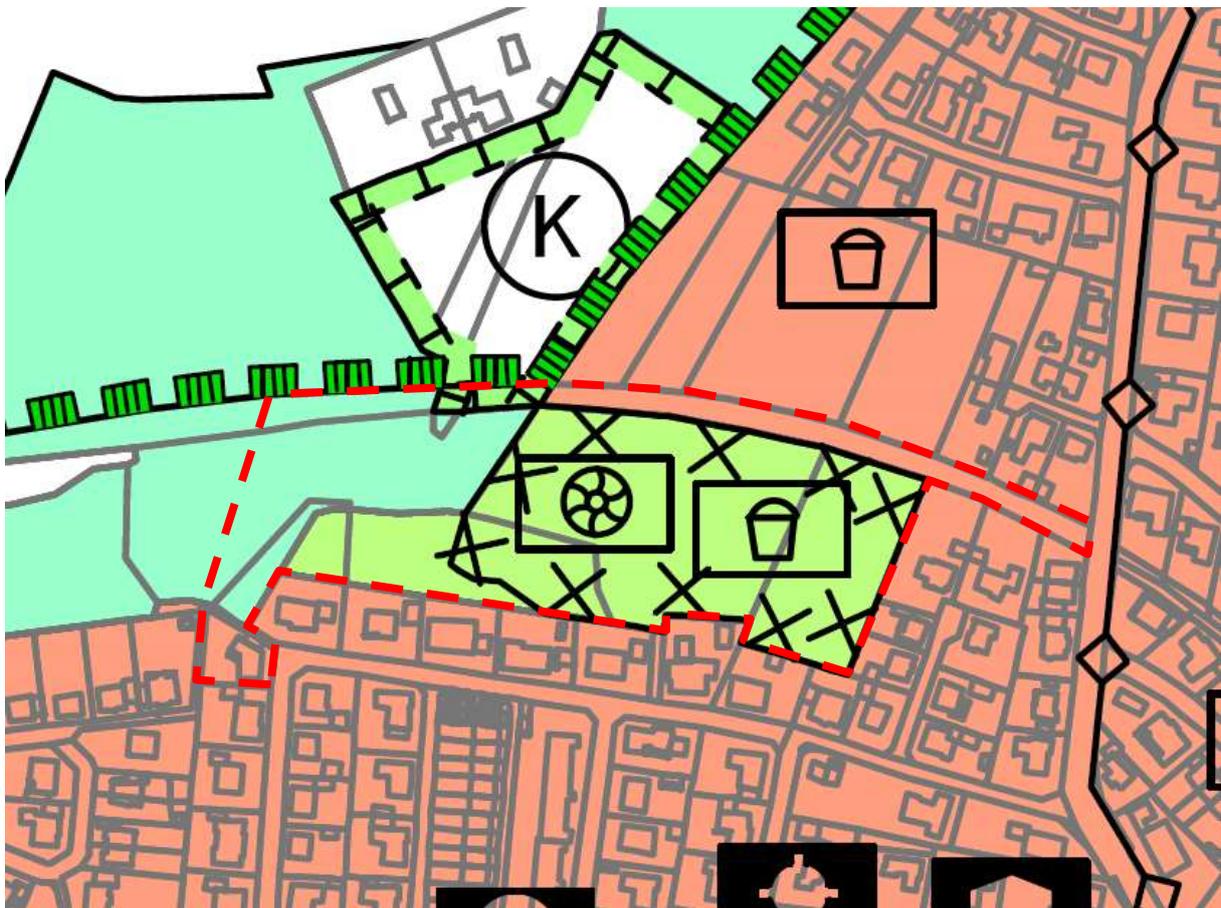
Das Plangebiet liegt weitgehend in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Das Plangebiet wird im westlichsten Teil von einem Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04) überlagert. Da dieser Bereich aber zukünftig dem Außenbereich zuzuordnen ist, bestehen keine Konflikte mit der Vorsorgegebietsausweisung. Der Aufhebung 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 den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Spielplatz“, Flächen für Wald sowie für das Wohnbaugrundstück eine Wohnbaufläche dar. Weiterhin ist auf den Grünflächen eine Altlastenfläche dargestellt.

Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist derzeit noch nicht notwendig. Sofern die Fläche zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, ist ggf. eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.



*Auszug Flächennutzungsplan*

## 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 „Tongrube II“ aus dem Jahr 1983, in dem überwiegend öffentliche Grün- und Waldflächen sowie im Südwesten für ein Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 40 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 „Gösmanns Esch“ aus dem Jahr 1968 im Bereich des das Grundstücks des Reinen Wohngebiets (Kirchberg Nr. 16) überplant. Für das Grundstück war im Bebauungsplan Nr. 16 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben. Mit Inkrafttreten der Aufhebung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

## **6 Erschließung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Tongrube II“ sind keine Auswirkungen auf die verkehrliche sowie technische Erschließung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung zu erwarten.

## **7 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als Bestandteil dieser Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage). Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass *„es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Aufhebung bestehender Bauleitpläne und damit Wiederherstellung des Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit Anpassung im Rahmen der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 parallel zu diesem Aufhebungsverfahren) handelt. Somit ist keine Nutzungsintensivierung erkennbar. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist weder mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des BauGB / UVPG noch mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Europäische Netz – Natura 2000 noch mit nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen noch mit weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Belange sind nicht erkennbar. Ebenfalls ist eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung nicht erforderlich.“*

## **8 Abschließende Erläuterungen**

### **8.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Die ehemalige Tongrube wurde bis etwa 1970 als Hausmüll, Boden- und Bauschuttdeponie genutzt. Daher wird dieser Teilbereich des Plangebiets von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Osnabrück als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Nach Einschätzung der UBB ergibt sich zusammen mit weiteren ca. 580 ähnlichen Lagerstätten im Landkreis Osnabrück ein „mittlerer Gefahrenverdacht.“ Eine 1994 erfolgte Zeitzeugenbefragung ergab keine Hinweise auf „die Einlagerung von Gewerbe- oder Industrieabfällen“. Aus fachlicher Hinsicht bestand daher nach Einschätzung der UBB „kein dringender Handlungsbedarf.“ Nach weiterer Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück soll die Altablagerung nun im Rahmen einer sogenannten historischen Erkundung mit anschließender orientierenden Untersuchung gutachterlich untersucht werden.

## **8.2 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.

## **8.3 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.

## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Tongrube II“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-02-08

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Tongrube II“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, den .....

.....  
Bürgermeister