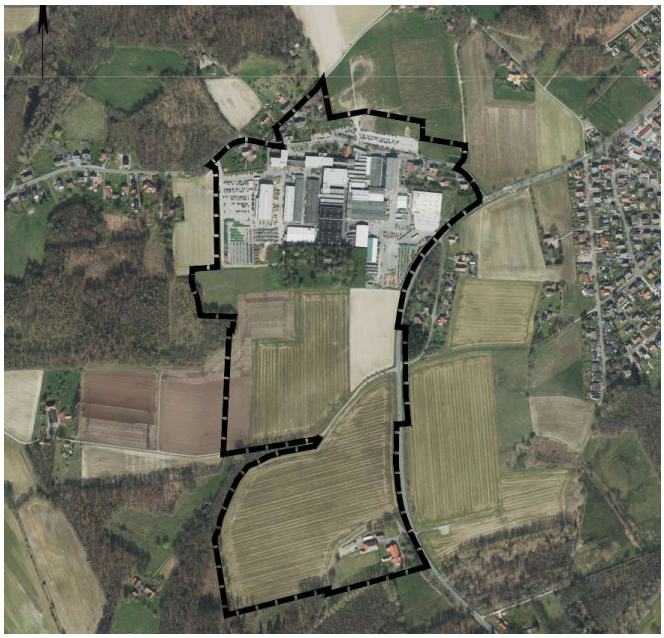
Gemeinde Hasbergen

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 74
„Gewerbegebiet Am Amazonenwerk“



Entwurfsbegründung

im Verfahren gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Projektnummer 222353
Datum 04.09.2025

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 4
3 Geltungsbereich 5
4 Lage des Plangebiets / Bestandsituation 5
5 Einordnung der Planung 9
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 9
5.2 Flächennutzungsplan 10
5.3 Bebauungspläne 11
5.4 Wasserschutzgebiet Brunnen V Gaste 11
6 Planungserfordernis /-ziele und Standortbegründung / -alternativen 12
7 Städtebauliches Gesamtkonzept 16
7.1 Erweiterung der vorhandenen Werksanlagen 17
7.2 Versuchsgut Wambergen 19
8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 20
9 Immissionsschutz 23
9.1 Gewerbelärm 23
9.2 Straßenverkehrslärm 23
9.3 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft 24
10 Erschließung 24
10.1 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsuntersuchung 24
10.2 Technische Erschließung 25
11 Umweltbelange 28
11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 28
11.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 28
11.3 Klimaschutz / Klimawandel 29
11.4 Nutzung regenerativer Energien 31
11.5 Besonderer Artenschutz 31
11.6 Landschaftsschutzgebiet 31
11.7 Gesamtabwägung der Umweltbelange 32
12 Abschließende Erläuterungen 32
12.1 Altlasten 32
12.2 Denkmalschutz 32
13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 34

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom August 2025)
- Artenschutzbeitrag inkl. Kartierberichte Brutvögel und Fledermäuse (IPW vom August 2024)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom August 2025)
- Schalltechnische Beurteilung (TÜV Süd vom August 2024)
- Verkehrsuntersuchung (IPW vom Juli 2024)
- Straßenvorplanung (IPW vom Juli 2025)
- Schematische Geländeschnitte (IPW vom August 2025)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 04.09.2025
Proj. Nr. 222353

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

Für die mittel- bis langfristige Standortentwicklung der Amazonenwerke in Hasbergen-Gaste sollen südlich des bestehenden Werksgeländes entsprechende Erweiterungsflächen planungsrechtlich ausgewiesen werden. Der zum Betrieb gehörige Gutshof Meyer zu Wambergen soll einschließlich der daran angrenzenden Freiflächen als Versuchsgut für die Erprobung und Präsentation landwirtschaftlicher Maschinen entwickelt werden.

Das bestehende Werksgelände einschließlich der unmittelbar angrenzenden Grundstücke ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, um hier die Bestandssituation planungsrechtlich abzusichern und Planungssicherheit für etwaige Umstrukturierungen und / oder kleinflächige Erweiterungen zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich westlich der K 306 „Hauptstraße“ im Hasbergener Ortsteil Gaste und umfasst das vorhandene Betriebsgelände der Amazonenwerke sowie die sich unmittelbar südlich anschließenden Freiflächen.

Übersichtsplan *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Die Amazonenwerke wurden im Jahr 1883 zunächst mit der Produktion von Getreidereinigungsmaschinen an diesem Standort gegründet und haben sich seitdem über kontinuierliche Erweiterungen zu einem international agierenden Unternehmen der Landtechnik-Branche mit insgesamt ca. 2.600 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von ca. 554 Mio. Euro (Stand 31.12.2020) entwickelt. Die Amazonenwerke sind das größte und wichtigste Unternehmen in der Gemeinde Hasbergen, das auch heute noch familiengeführt und „historisch“ an diesem Standort verwurzelt ist.

Vor diesem Hintergrund sind die Entwicklungsmöglichkeiten am Stammwerk in Gaste sowohl aus Sicht des Unternehmens als auch für die Gemeinde Hasbergen von besonderer Bedeutung.

Erweiterungs- bzw. notwendige Modernisierungsmöglichkeiten auf dem heutigen Betriebsgelände bestehen so gut wie nicht mehr. Um zum einen den bestehenden Betrieb zu sichern und zum anderen darüber hinaus einen zukunfts- und entwicklungsfähigen Standort zu schaffen,

beabsichtigt die Gemeinde Hasbergen, für das Betriebsgelände und die potentiell in Frage kommenden Erweiterungsflächen südlich an das Werksgelände angrenzend einen Bebauungsplan aufzustellen und die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene gewerbliche Baufläche entsprechend zu erweitern. Die betreffenden Flächen befinden sich weitgehend im Eigentum der Amazonenwerke.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 23.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbegebiet Am Amazonenwerk“ aufzustellen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde, nach Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 23.11.2023 in der Zeit vom 12.12.2023 bis 05.01.2024, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich zur Planung Stellung zu nehmen. Von dieser Möglichkeit wurde seitens der Öffentlichkeit keinen Gebrauch gemacht. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, insbesondere zu den Themen Natur und Landschaft, Kompensation, Entwässerung und Immissionsschutz wurden weitgehend berücksichtigt. Insgesamt ist festzuhalten, dass in diesem Fall nicht auf die Ausweisung großflächiger gewerblicher Bauflächen und der damit potenziell verbundenen Flächeninanspruchnahme sowie Eingriffen auf die Flächen des Plangebiets verzichtet werden kann. Die Gemeinde Hasbergen gewichtet in diesem Fall die Schaffung einer Langfrist-Perspektive für die nachhaltige Standortsicherung der Amazonenwerke für das historische Stammwerk mit dafür erforderlichen Entwicklungsoptionen für die nächsten vier bis fünf Jahrzehnte sowie das öffentliche Interesse, welches neben der Generierung von Gewebesteuereinnahmen vor allem den Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze umfasst, höher. Für die gewerbliche Ausweisung an dieser Stelle und eine nachhaltige Standortsicherung durch Weiterentwicklung des Standortes Hasbergen-Gaste sprechen auch die bereits „traditionell“ bestehenden Verflechtungen mit der Gemeinde Hasbergen und der gesamten Region beispielsweise durch die Kooperation mit verschiedenen Fachbereichen der Universität und der Hochschule Osnabrück (z.B. durch die Entwicklung von Prototypen o.ä.), die Unterstützung und Zusammenarbeit mit Start-Ups, die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen, bestehende Schulpartnerschaften, etc.. Auch das 2019 gegründete „Agrotech Valley Forum“ ist ein weiteres Beispiel für eng an die Region Osnabrück angelehnte Partnerschaft aus Wirtschaft, Forschung und Politik. Weiterhin sind die Beschäftigten des Unternehmens überwiegend in der Gemeinde Hasbergen bzw. im näheren Umfeld beheimatet und stellen u.a. durch ihre Kaufkraft einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Im Gegensatz zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde die Straße „Am Amazonenwerk“ auf der Breite des Bestandsgeländes vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen. Zusätzlich hat sich aus der Überprüfung der Nutzungen der bestehenden Gebäude im nordwestlichen Plangebiet ergeben, dass es sich hierbei überwiegend um betriebsbezogenes Wohnen handelt, so dass eine Überplanung als Gewerbegebiet (GE) möglich ist. Da das Gebäude „Am

Stöhrenberg“ 22 jedoch als betriebsunabhängiges Wohnen einzustufen ist und sich dies absehbar auch nicht ändern wird, ist das Flurstück 300/122 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Das Grundstück verbleibt damit - wie bisher auch - im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Außerdem wurde im Bereich des Knotenpunkts der K 306 „Hauptstraße“ sowie der Straße „Am Gaster Berg“ der Geltungsbereich sowie Straßenverkehrsfläche auf Grundlage der mittlerweile vorliegenden Straßenvorplanung angepasst.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ……. bis …… veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich

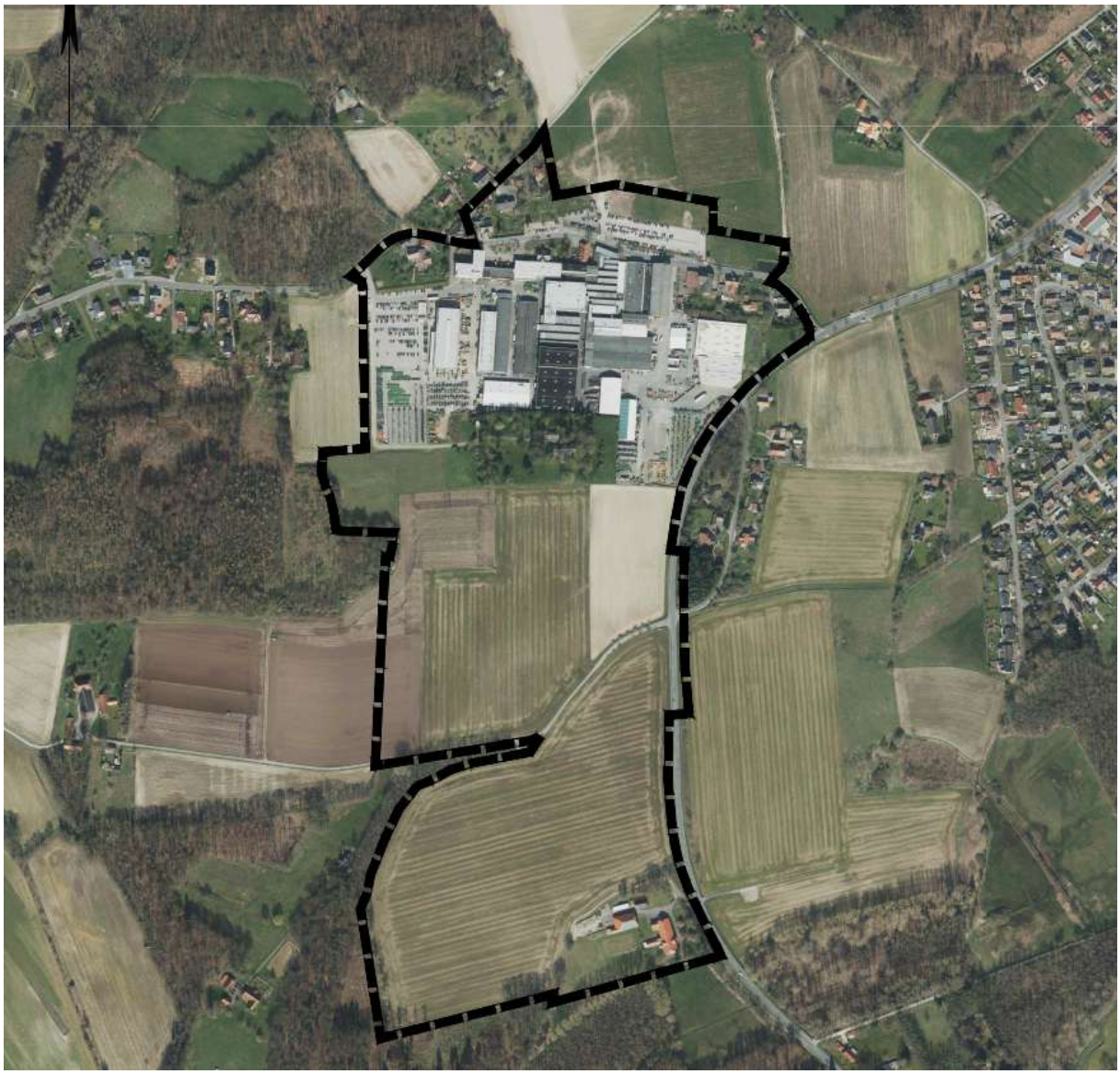
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fluren 6 und 7 in der Gemarkung Gaste und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 6:
41, 87/1, 88/1, 91/1, 94/3, 98/13, 98/14, 100/28, 100/30, 100/33, 100/36, 100/37, 100/38, 100/39, 100/40, 103/4, 104/5, 104/28, 104/29, 104/30, 104/31, 108/14, 108/16, 108/18, 108/24, 108/28, 113, 123/7, 123/9, 123/10, 123/12, 123/14, 123/15, 123/16, 123/17, 144/4, 144/7, 146/2, 147/4 ,147/5 ,147/6, 147/11, 160/10, 160/12, 179/24, 179/25, 179/27, 179/29, 179/33, 181/5, 182/3, 186/3, 186/9, 186/10, 300/122, 450/100, 451/100, 457/146 vollständig und 98/12, 144/8, 179/9, 182/2, 186/5 teilweise.

Flur 7:
38/1, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 59/3, 95/8 vollständig und 37/2 und 48/10 teilweise.

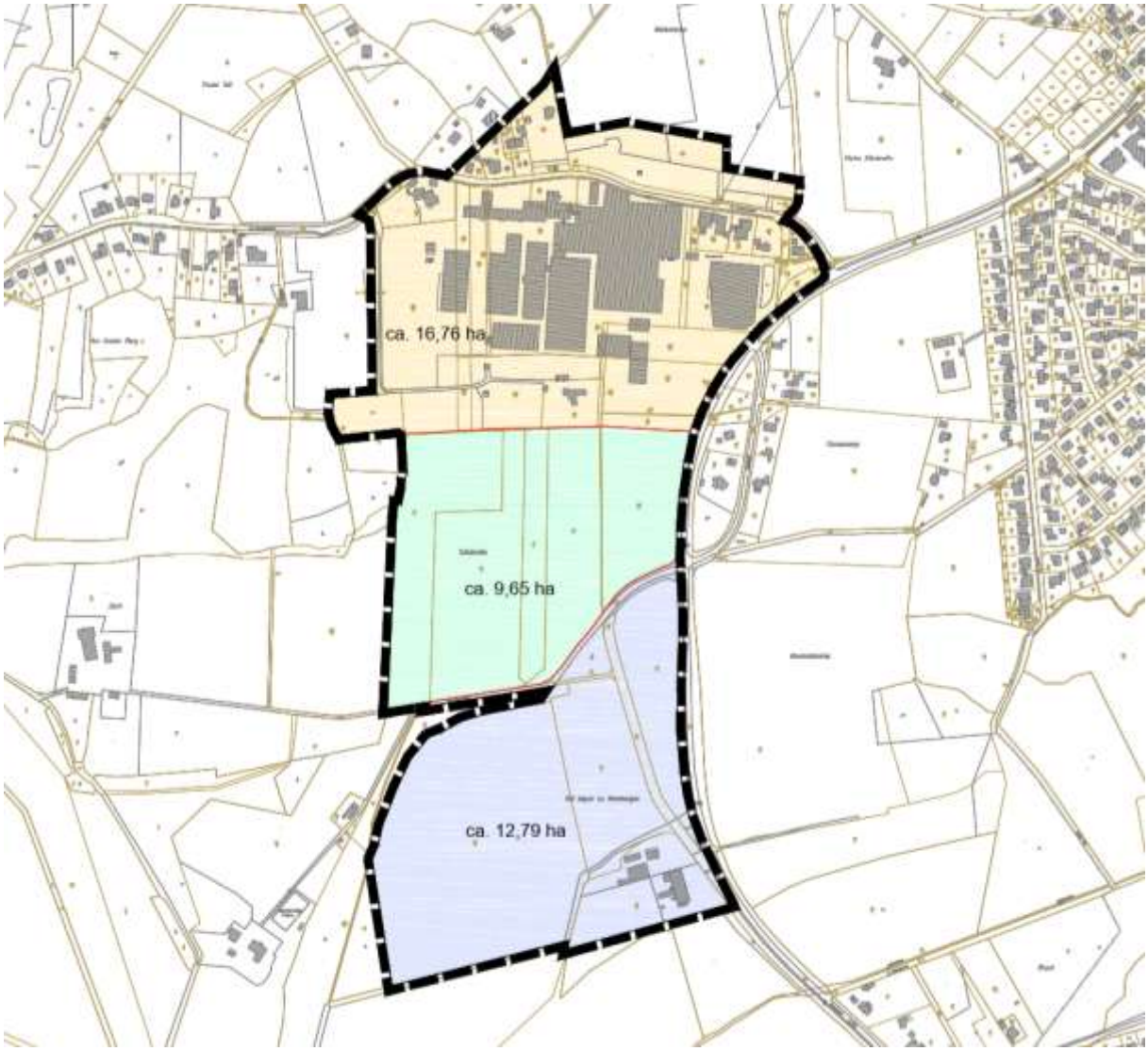
4 Lage des Plangebiets / Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich westlich der K 306 „Hauptstraße“ im Hasbergener Ortsteil Gaste und umfasst neben dem vorhandenen Werksgelände vor allem die unmittelbar südlich daran angrenzenden potentiellen Erweiterungsflächen. In Teilen ist das Gelände topographisch bewegt. Insgesamt fällt es bis zur Straße „Am Gaster Berg“ von Norden nach Süden ab. Südlich davon fällt das Gelände von der östlich des Plangebiets gelegenen Kreisstraße in Richtung Westen ab.



Luftbild ohne Maßstab

Die sich weitgehend im Eigentum der Amazonenwerke befindlichen potentiellen Erweiterungsflächen südlich des Betriebsgeländes umfassen eine Gesamtgröße von ca. 38 ha, wobei der unmittelbar an das bestehende Werksgelände angrenzende Teilbereich nördlich der Straße „Am Gaster Berg“ eine Größe von ca. 10 ha aufweist, der Teilbereich südlich davon eine Größe von ca. 13 ha.



Potenzielle Erweiterungsflächen

Die potentiellen Erweiterungsflächen südlich des vorhandenen Werksgeländes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Blick von Norden: Potentieller Erweiterungsbereich

Im Süden des Plangebiets befindet sich der Gutshof Meyer zu Wambergen, der seit dem Jahr 2018 im Besitz der Amazonenwerke ist und als Werksmuseum genutzt wird. Das Museum befindet sich derzeit noch im Aufbau.

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude des Gutshofes Meyer zu Wambergen wurde 1810 errichtet und ist beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG gelistet.

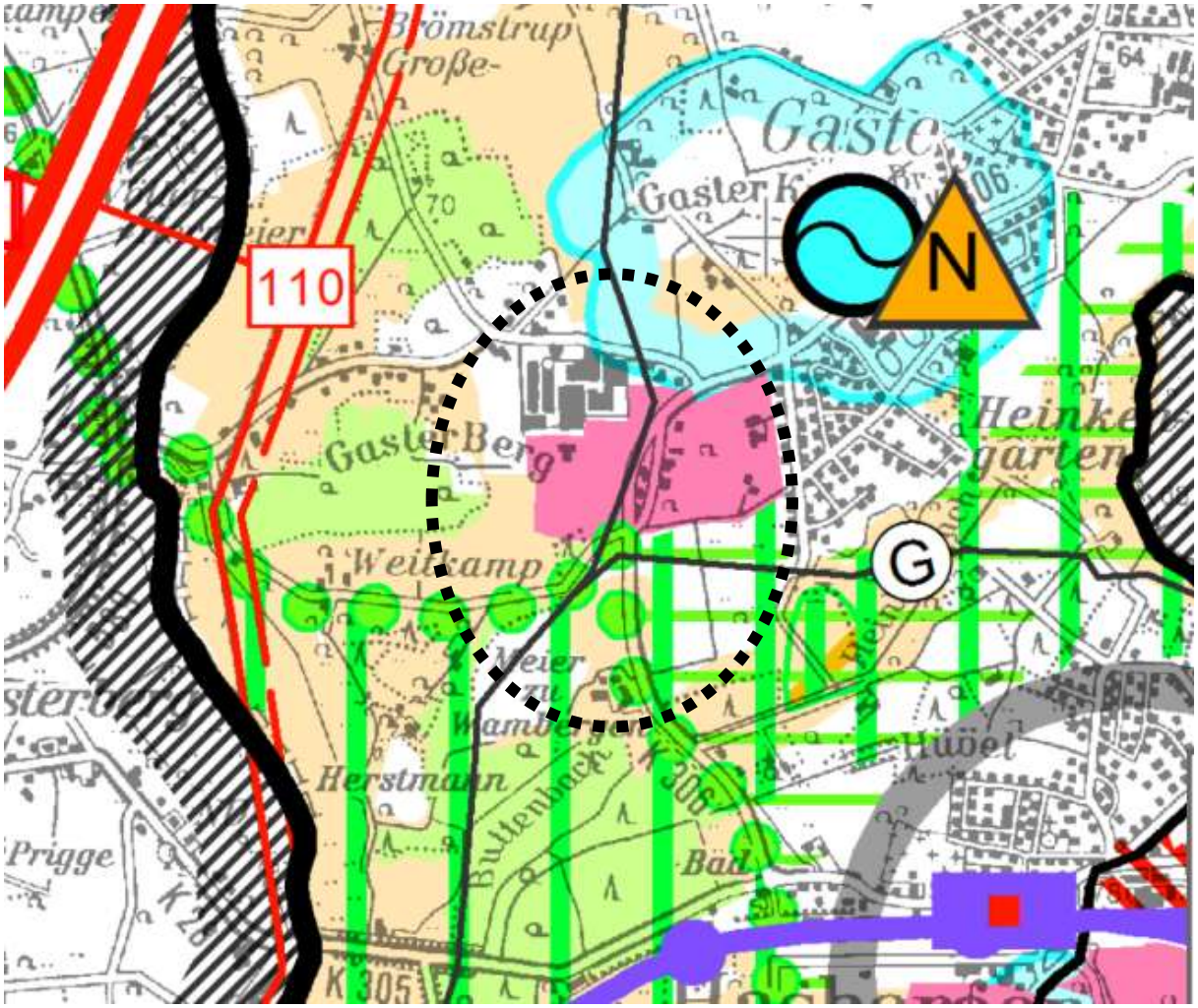
Wohn-/Wirtschaftsgebäude
Südgiebel und östliche Traufseite, von Südost nach Nordwest

Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Stallanbau
Nordgiebel und östliche Traufseite, von Nordost nach Südwest

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück wird derzeit neu aufgestellt. Das Verfahren befindet sich kurz vor dem Abschluss und es wird seitens des Landkreises eine Rechtskraft zu Ende 2025 abgestrebt. Bis dahin gilt derzeit – bis auf weiteres – das RROP 2004.



Regionales Raumordnungsprogramm (2004)

Der an das Werksgelände von „Amazone“ angrenzende nordöstliche Teil des Plangebiets ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als *„Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung“* ausgewiesen. Da hier allerdings lediglich „nicht störendes Gewerbe“ zulässig wäre, hat die Gemeinde Hasbergen darauf hingewirkt, dass diese Darstellung im neuen RROP entsprechend zurückgenommen wird. Diesbezüglich haben bereits Abstimmungen mit dem Landkreis stattgefunden. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans und die anschließende Rechtskraft des Bebauungsplans können erst nach Inkrafttreten des neuen RROPs erfolgen.

Im derzeit gültigen RROP sind Teilflächen nördlich und südlich der Straße „Am Gaster Berg“ als *„Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen*

landwirtschaftlichen Ertragspotentials)“ dargestellt. Südlich der Straße „Am Gaster Berg“ ist im RROP ein *„Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“* ausgewiesen. Weiterhin ist in den Randbereichen ein *„Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“* dargestellt. Die Straße „Am Gaster Berg“ und die K 306 „Hauptstraße“ bilden die Grenze des südlich angrenzenden Naturparks „Teutoburger Wald“, die hier nachrichtlich gekennzeichnet ist. Östlich wird das Plangebiet teilweise von einem Vorsorgegebiet für Erholung tangiert. Grundsätzlich ist die Gemeinde bemüht, die angesprochenen ausgewiesenen Vorsorgegebiete möglichst weitgehend zu erhalten. Jedoch ist zu den dargestellten Vorsorgegebieten anzumerken, dass an diese keine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft ist, weshalb ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Die angesprochenen Vorsorgegebiete erstrecken sich auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Gemeinde Hasbergen (und angrenzender Gemeinden), weshalb die Bebauung einer einzelnen Teilfläche im Randbereich dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktionen durch den Flächenentzug nicht wesentlich beeinträchtigt werden, zumal der im und an das Plangebiet angrenzende Waldbestand erhalten bleiben soll. Auf eine Ausweisung gewerblicher Bauflächen und den damit potenziell verbundenen Eingriffen auf die übrigen Flächen des Plangebiets kann an dieser Stelle nicht verzichtet werden. Die Gemeinde Hasbergen gewichtet in diesem Fall die Schaffung einer Langfrist-Perspektive für die nachhaltige Standortsicherung der Amazonenwerke für das historische Stammwerk mit dafür erforderlichen Entwicklungsoptionen für die nächsten vier bis fünf Jahrzehnte sowie das öffentliche Interesse, welches neben der Generierung von Gewebesteuereinnahmen vor allem den Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze umfasst, höher.

Eine nachrichtlich eingetragene Gasfernleitung quert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Mittig der Plangebiets verläuft einer weitere Gasfernleitung in Richtung Osten.

Der Landkreis Osnabrück hat mittlerweile den Satzungsbeschluss des neuen RROPs gefasst. Nach Genehmigung der Unterlagen durch das ARL strebt der Landkreis eine Rechtskraft zum Ende des Jahres 2025 an. Im neuen RROP wird für das Plangebiet kein Vorranggebiet für Siedungsentwicklung mehr ausgewiesen. Somit steht dieses raumordnerische Ziel der hier beabsichtigten Bauleitplanung voraussichtlich nicht mehr entgegen. Zukünftige potentielle Vorranggebiete für Biotopverbund, Wald und für Natur und Landschaft werden nicht überplant.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass nach Rechtskraft des neuen RROPs keine grundlegenden raumordnerischen Ziele einer gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich entgegenstehen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen ist das vorhandene Werksgelände bereits als gewerbliche Baufläche (rd. 15 ha) dargestellt, die südlich angrenzenden Erweiterungsbereiche stellen überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“* werden muss und die Festsetzung bzw. Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren zu ändern. Die

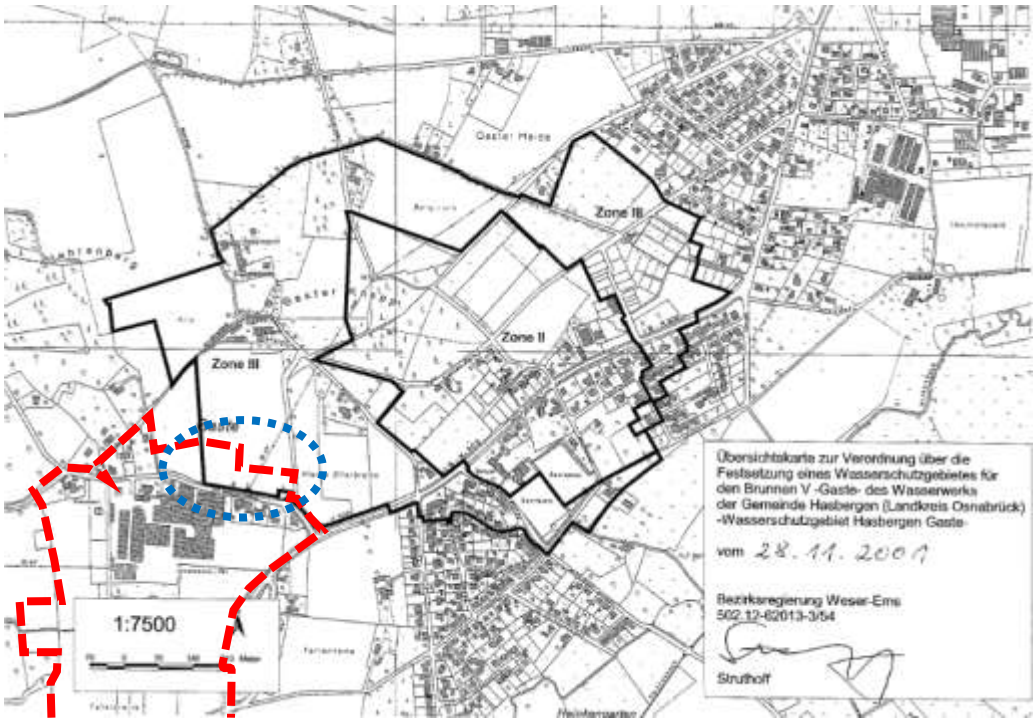
im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich eingetragene Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge, Kennzeichen: LSG OS 01“, die entlang der Straße „Am Gaster Berg“ etwa mittig durch das Plangebiet verläuft, ist nicht mehr Bestandteil der 8. Flächennutzungsplanänderung. In einem separaten Verfahren hat der Kreistag des Landkreises Osnabrück die Entlassung bzw. Löschung des Landschaftsschutzes beschlossen.

5.3 Bebauungspläne

Weder für das Plangebiet noch für das vorhandene Werksgelände bestehen derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne.

5.4 Wasserschutzgebiet Brunnen V Gaste

Ein kleiner Teilbereich im Nordosten des Plangebiets nördlich der Straße „Am Amazonenwerk“ befindet sich innerhalb Schutzzonen III des „Wasserschutzgebiets Brunnen V Gaste“, für das die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.2001 gilt.



Übersichtskarte „Wassersschutzgebiet Brunnen V Gaste“

Im Wasserschutzgebiet sind die in § 5 der Schutzgebietsverordnung genannten Handlungen nach Maßgabe der dortigen Aufstellung verboten, beschränkt zulässig oder zulässig. Beschränkt zulässige Handlungen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

6 Planungserfordernis /-ziele und Standortbegründung / -alternativen

Die Amazonenwerke sind seit 1883 als Unternehmen der Landtechnik tätig, Hasbergen-Gaste war der Gründungsort und ist heute noch das Stammwerk mit über 1.000 Mitarbeitern. Der historisch bedeutsame Firmensitz befindet sich in der Region Osnabrück, die mit seiner hohen Dichte an Betrieben und Forschungs- und Entwicklungs-Kompetenzen zu den größten deutschen bzw. europäischen Zentren der Agrartechnik gehört und daher auch „Agrotech Valley“ bezeichnet wird.[1] Neben Amazone sind in dem Cluster für moderne Landwirtschaft in und um Osnabrück zahlreiche klein- und mittelständische, aber auch mehrere global agierende Unternehmen ansässig.

Als eines der führenden deutschen Landtechnik-Unternehmen ist Amazone im Bereich Düngetechnik, Pflanzenschutz, Säetechnik und Bodenbearbeitung aktiv. Außerdem bietet Amazone seit Jahren leistungsfähige Geräte zur Park- und Grünflächenpflege sowie für den Winterdienst an. Zu den Hauptabnehmern der Amazone-Maschinen gehören nicht nur mittelständische landwirtschaftliche Betriebe, sondern zunehmend auch Großbetriebe und Lohnunternehmer. Eigene Vertriebsstandorte gibt es in Großbritannien, Frankreich, Kanada, Ukraine, Ungarn, China, Russland, Rumänien, Kasachstan, Polen und USA. Der Exportanteil beträgt ca. 80 % des Umsatzes in über 70 Ländern.

Das Stammwerk des Unternehmens in Hasbergen-Gaste leistet dabei einen ganz erheblichen Anteil in dem anteilig umsatzstärksten Segment „Düngerstreuer / Feldspritzen“. Hier findet die Vorfertigung inkl. Lackierung, vor allem aber die Forschung und Entwicklung der Produkte statt. Darüber hinaus sind hier werksübergreifend die Geschäftsführung, zentrale Verwaltung sowie die Software- und Elektronikentwicklung ansässig, wodurch der Standort strategisch von sehr hoher Bedeutung ist.

Die deutsche Landtechnik ist weltweit gefragt. So steigen auch bei den Amazonenwerken die Umsätze seit vielen Jahren kontinuierlich, damit einhergehend auch die Mitarbeiterzahlen.

[1] WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück (2023) Agratechnik, https://www.wfo.de/hauptnavigation/projekte-netzwerke/agrartechnik

Voraussetzung für den vergangenen und künftigen Unternehmenserfolg ist die kontinuierliche Weiterentwicklung der Produkte. Ziel ist, den ökonomischen und ökologischen Anforderungen gerecht zu werden und sich an klimatischen Veränderungen sowie veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Daher kommen der Forschung, Entwicklung und Marktanalyse eine zentrale Bedeutung für die Sicherung des künftigen Unternehmenserfolgs bei. Das lässt sich auch daran ablesen, dass ein Großteil des Umsatzes mit neuen und modernen Produkten erzielt wird. Die Voraussetzung für die in den vergangenen Jahren erzielten Umsatzsteigerungen und Weiterentwicklungen sind gestiegene Flächengrößen und Schaffung zusätzlicher Unternehmensstandorte. Während Amazone im Jahre 1992 nur zwei Standorte (Gaste und Hude) mit ca. 16 ha umfasste, sind es heute sechs Standorte mit ca. 100 ha.

Diese Zahlen beziehen sich auf die Summe der nationalen Produktionsstandorte Hasbergen-Gaste, Leeden, Bramsche, Hude / Altmoorhausen, Leipzig und Bad Winsheim. Die Werksfläche des Stammsitzes in Hasbergen-Gaste konnte hierbei – vor allem aufgrund einer fehlenden bauleitplanerischen Grundlage - lediglich in vergleichsweise geringem Umfang von ca. 7 ha auf derzeit ca. 11 ha erweitert werden.

Die dynamische Entwicklung der Größe sowie des Umsatzes des Unternehmens macht deutlich, dass eine mittel- bis langfristigen Flächenvorratsplanung dringend erforderlich ist, um auch perspektivisch sehr kurzfristig auf bestimmte Anforderungen des Marktes (baulich) reagieren zu können und Entwicklungsnachteile gegenüber Mitbewerbern im nationalen und internationalen Wettbewerb zu vermeiden.

Grundsätzlich ist bei Unternehmen der Landtechnik zu beachten, dass diese, generell verhältnismäßig große Betriebsflächen benötigen. Auch die Anforderungen an moderne energetische Standards bei der Errichtung neuer Produktionsstätten haben erhöhte Flächenbedarfe zur Folge.

Ziel in der Langfrist-Perspektive der Amazonenwerke für das historische Stammwerk in Hasbergen-Gaste ist eine nachhaltige Standortsicherung mit dafür erforderlichen Entwicklungsoptionen für die nächsten vier bis fünf Jahrzehnte. Wie eingangs bereits erwähnt, sind am historisch bedeutsamen Standort in Hasbergen u.a. die zentrale Verwaltung und die Bereiche Forschung- und Entwicklung ansässig, weshalb dieser insgesamt betrachtet, als das „Herz der Firma“ mit herausragender Bedeutung für das Unternehmen einzustufen ist.

Echte bzw. sinnvolle Standortalternativen mit Blick auf die am Standort Hasbergen-Gaste schwerpunktmäßig weiterzuentwickelnde Produktionssparte „Düngerstreuer / Feldspritzen“ sind aus Sicht des Unternehmens derzeit nicht vorhanden. So bestehen an den anderen nationalen Standorten keine nennenswerten Entwicklungspotentiale, da diese – sofern noch in begrenztem Umfang vorhanden - für den jeweiligen dortigen Produktionsschwerpunkt benötigt werden, z.B. in der Sparte „Pflanzenschutz“ am Standort Bramsche.

Außerdem soll die hier entwickelte und produzierte Landtechnik potentiellen Kunden in einem typischen landwirtschaftlich geprägten Umfeld präsentiert werden. Diese Voraussetzungen sind in Hasbergen-Gaste – insbesondere mit Blick auf die Einbeziehung des Gutshofes Meyer zu Wambergen – in besonderem Maße gegeben. In einer Art Besucherzentrum und den daran angrenzenden Freiflächen könnten den Kunden zentralisiert innovative Produkte auf „echtem“ Acker und in dem angrenzenden denkmalgeschützten Gut nähergebracht werden. Durch Veranstaltungen, wie beispielsweise Hausmessen, kann die lokale Wertschöpfung langfristig gesteigert werden.

Für die Erweiterungsflächen können vorhandene Strukturen im Stammwerk, wie z.B. die IT, Instandhaltung und Logistik, aber auch das Betriebsrestaurant durch Kunden und Besucher des Versuchsgutes Wambergen genutzt werden, so dass insgesamt gesehen Ressourcen geschont und eingespart werden können.

Für eine nachhaltige Standortsicherung durch Weiterentwicklung des Standortes Hasbergen-Gaste sprechen auch die bereits „traditionell“ bestehenden Verflechtungen mit der Gemeinde Hasbergen und der gesamten Region beispielsweise durch die Kooperation mit verschiedenen Fachbereichen der Universität und der Hochschule Osnabrück (z.B. durch die Entwicklung von Prototypen o.ä.), die Unterstützung und Zusammenarbeit mit Start-Ups, die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen, bestehende Schulpartnerschaften, etc.. Auch das 2019 gegründete „Agrotech Valley Forum“ ist ein weiteres Beispiel für eng an die Region Osnabrück angelehnte Partnerschaft aus Wirtschaft, Forschung und Politik.

Insgesamt zeichnet sich der Standort durch seine gute Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Gaste, Kreuzbrink“ über die mittels der Linien X491 und X492 eine direkte Anbindung an die Stadt Osnabrück besteht. Innerhalb Hasbergens ist zusätzlich eine örtliche Anbindung durch Linien 430 und 440 gegeben. Auch der rd. 2 km südöstlich des Plangebiets gelegene Bahnhof sowie Ortszentrum ist gut per Bus oder Fahrrad erreichbar. Ansonsten ist das Plangebiet über die K 306 „Hauptstraße“ gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Die Entfernung zur Autobahn-Anschlussstelle „Hasbergen-Gaste“ der BAB A 30 beträgt ca. 2 km.

Die Firma Amazone benötigt für die Expansion unbebaute und kurzfristig verfügbare gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 23 ha. Diese sind derzeit weder im übrigen Gemeindegebiet noch in den anderen Produktionsstandorten vorhanden. Daher besteht auch für die Gemeinde Hasbergen im Sinne einer langfristigen Entwicklung die Notwendigkeit, im Bereich des Stammwerks in Gaste neue Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Für eine zukunftsorientierte Eigenentwicklung der Gemeinde Hasbergen ist ein ausreichendes Angebot gewerblicher Bauflächen für die Expansion und Standortsicherung bestehender Betriebe im Sinne einer Flächenreserve – auch für einen Zeithorizont von mehreren Jahren / Jahrzehnten – von besonderer Bedeutung. Die Schaffung von Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen ist erforderlich, um kurzfristig auf entsprechende Erweiterungserfordernisse reagieren zu können (und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen des Betriebes in eine andere Gemeinde zu verhindern).

Von besonderem öffentlichem Interesse ist - neben den Gewerbesteuereinnahmen - vor allem der Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze. Die Beschäftigten des Unternehmens sind überwiegend in der Gemeinde Hasbergen bzw. im näheren Umfeld beheimatet und stellen u.a. durch ihre Kaufkraft einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Die Schaffung attraktiver Arbeits- und Ausbildungsplätze fördert zudem den Zuzug von jungen Arbeitskräften nach Hasbergen und kann dazu beitragen den demographischen Wandel in der Gemeinde abzuschwächen und die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre fortzuführen. U.a. durch die räumliche Nähe und vielfältigen Kooperationen mit der Universität und Hochschule Osnabrück können Fachkräften Entwicklungsperspektiven geboten werden, was zu einer langfristigen Bindung an den Standort bzw. die Gemeinde führen kann.

Auch einige Zulieferbetriebe sowie sonstige Hasbergener Handwerks- und Dienstleitungsunternehmen profitieren von einer positiven betrieblichen Entwicklung und einem langfristigen Fortbestand dieses Unternehmens. Neben reinen Zuliefererbetrieben werden durch das Unternehmen verschiedenartige Waren und Dienstleistungen im erheblichen Maße in Anspruch genommen, seien es sowohl Handwerksbetriebe bei der Wartung und Instandsetzung der Gebäude und Maschinen, als auch Dienstleister in der Beratung, Werbung aber auch beim Transport sowie bei Logistikdienstleistern etc. Die Existenzsicherung dieser Betriebe und der damit verbundene Erhalt weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze dienen letztlich ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit.

7 Städtebauliches Gesamtkonzept

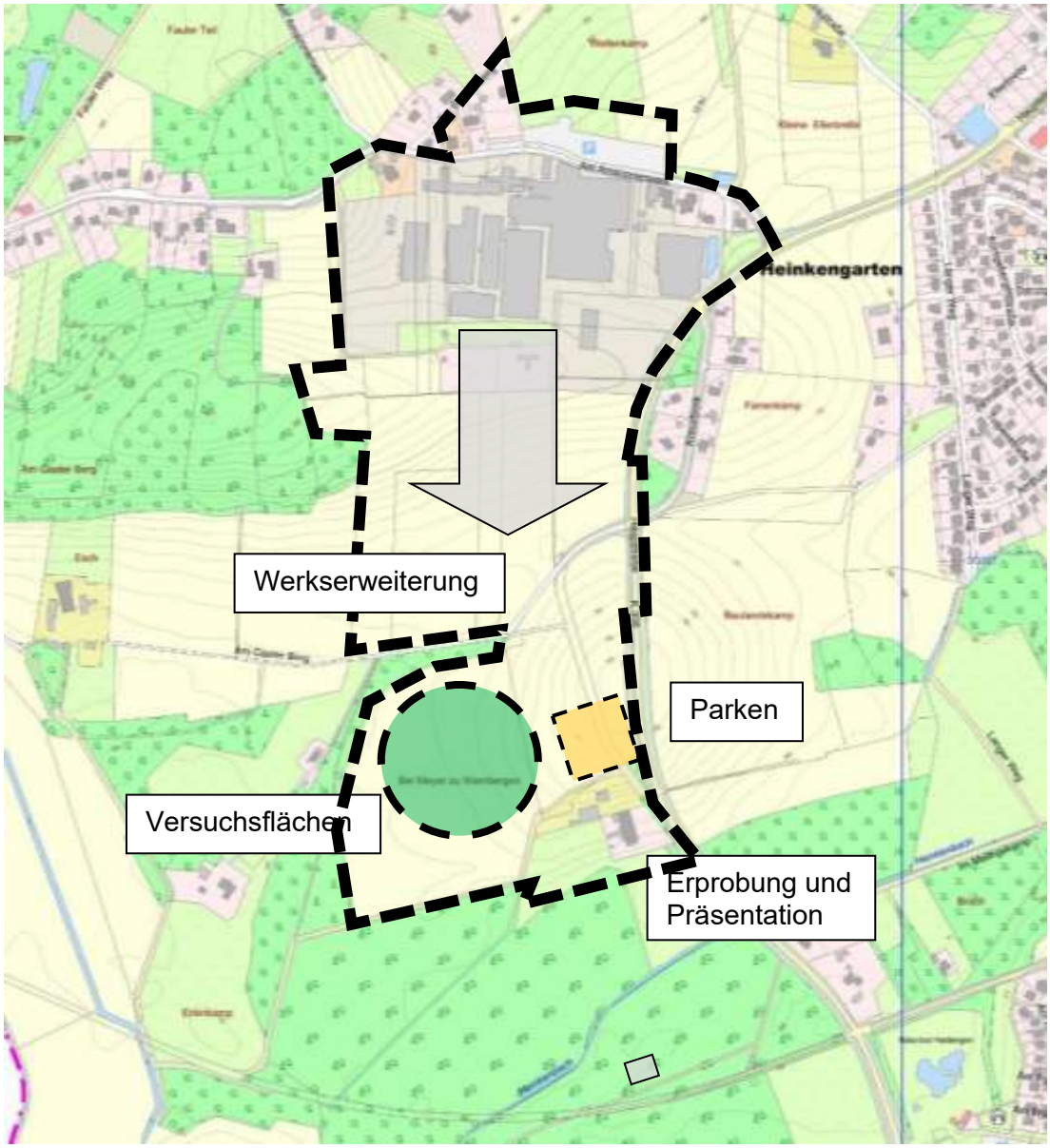
Das vorliegende Bauleitplanverfahren beabsichtigt die Bestandssituation planungsrechtlich abzusichern und Planungssicherheit für etwaige Umstrukturierungen und / oder Erweiterungen sowie der Entwicklung des Versuchsgut Wambergen zu schaffen.

Der sich südlich an das bestehende Betriebsgelände der Amazonenwerke anschließende Bereich bis zur Straße „Am Gaster Berg“ eignet sich in besonderer Weise für eine Erweiterung der bestehenden Werksanlagen, da hier ein zusammenhängendes Betriebsgelände entwickelt werden kann, ohne öffentliche Straßen oder besonders schützenswerte naturräumliche Elemente wie z.B. Gehölzstrukturen, Gewässer, o.ä. überqueren oder umlegen zu müssen (siehe nachstehendes städtebauliches Konzept). Die betriebsinternen Produktions- und Logistikabläufe können so flexibel, funktional und wirtschaftlich organisiert bzw. bedarfsgerecht entwickelt werden. Die betreffenden Flächen befinden sich bereits weitgehend im Eigentum der Amazonenwerke.

Da mit dem Erwerb und der Umnutzung des Gutshofes Meyer zu Wambergen zu einem Werksmuseum bereits eine betriebsbezogene Entwicklung im derzeitigen Außenbereich südlich des bestehenden Werksgeländes eingeleitet wurde, soll hier in einem ersten Realisierungsschritt - möglichst zeitnah - der Ausbau der Gutsanlage zu einem „Versuchsgut“ für die Erprobung und Präsentation landwirtschaftlicher Maschinen erfolgen. Neben einer Ergänzung der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung des Gutshofes einschließlich nahegelegenen Parkmöglichkeiten für ca. 200 bis 300 Kunden und Besucher bei einzelnen Veranstaltungen wie z.B. Hausmessen, u.ä. sollen die angrenzenden landwirtschaftlichen (Acker-) Flächen dazu genutzt werden, hier unter möglichst realistischen Praxisbedingungen neue „intelligente“ Pflanzen- und Ackerbaukonzepte zu erproben, z.B. „Active Farming“ (siehe nachstehendes städtebauliches Konzept). Auch diese Flächen konnten in der Vergangenheit bereits von den Amazonenwerken erworben werden.

Auch wenn somit zunächst auf den Flächen südlich der Straße „Am Gaster Berg“ ganz überwiegend eine Freiflächennutzung vorgesehen ist, sollen durch den hier aufzustellenden Bebauungsplan Baurechte im Sinne einer mittel- bis langfristigen Vorratsplanung geschaffen werden. Dies ist aus Sicht der Amazonenwerke dringend erforderlich, um auch perspektivisch sehr kurzfristig auf bestimmte Anforderungen des Marktes reagieren und innerhalb kürzester Zeit unternehmerische Entscheidungen treffen zu können. Um für eine schnelle und flexible Umsetzung der Mittelfristplanung gerüstet zu sein und nicht im nationalen und internationalen Wettbewerb Entwicklungsnachteile gegenüber Mitbewerbern zu haben, ist es für die Amazonenwerke erforderlich, durch einen Bebauungsplan ein gültiges und kurzfristig umsetzbares Baurecht zu schaffen.

Der Bereich südlich des Gutshofes Meyer zu Wambergen soll weder bebaut noch anderweitig gewerblich genutzt werden. Der Großteil des prägenden Baumbestands soll in diesem Bereich erhalten werden.



Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

7.1 Erweiterung der vorhandenen Werksanlagen

Mit der „Öffnung“ des Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) im Jahre 1979, erstmals für gewerbliche Betriebe im Außenbereich betrieblich notwendige und städtebauliche angemessene Erweiterungen zu ermöglichen, konnte auf die Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen für alle gewerblichen Einzelbetriebe außerhalb von Siedlungsbereichen verzichtet werden. Im Einzelfall wurden die baurechtlichen Anforderungen an Betriebserweiterung anhand der Bestimmungen § 35 Baugesetzbuch abgeprüft und entsprechend Baugenehmigungen erteilt. Über diese gesetzliche Begünstigung hat sich vor allem in den 1980/90er Jahren der in Gaste gelegene Betrieb baulich verfestigt und stellt sich heute als das umsatzstärkste Unternehmen und der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Hasbergen dar.

Insbesondere gestiegene Anforderungen im Bereich Arbeits- und Umweltschutz erfordern immer wieder bauliche Veränderungen und Anpassungen und lassen es nunmehr sinnvoll erscheinen, die baulichen Aktivitäten und Anpassungen sowie Entwicklungen bauleitplanerisch zu steuern.

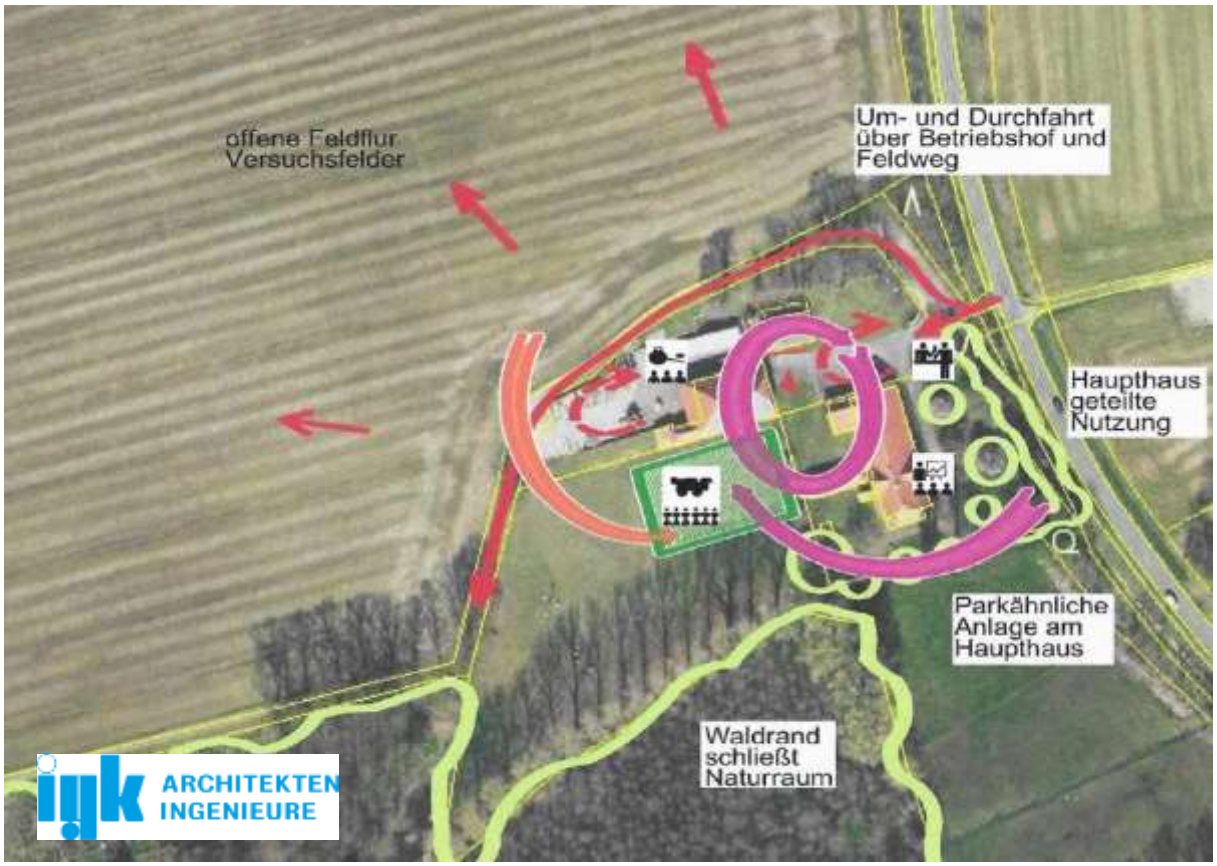
Neben den in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegenen technischen und die rechtlichen Anforderungen fordert heute auch der Markt schnelle, hoch flexible und zuverlässige Betriebsabläufe. Dementsprechend ist es für das Unternehmen von großer Bedeutung, auch in bau-/planungsrechtlicher Hinsicht über einen entwicklungsfähigen Standort zu verfügen, an dem - gegebenenfalls auch sehr kurzfristig - auf Veränderungen am Markt bzw. Erfordernisse zu einer Erweiterung oder Ergänzung der baulichen Anlagen reagiert werden kann. Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage, aber auch technologisch bedingt, muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Betriebsstandort konzentrieren. Daher ist es beabsichtigt und notwendig, die möglichen Erweiterungsflächen im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen Betriebsgeländes zu entwickeln und planungsrechtlich festzusetzen. Eine grundsätzliche Standortverlagerung ist in Anbetracht des umfangreichen baulichen Bestands sowie der herausragenden Bedeutung des historischen Stammsitzes an dieser Stelle keine ernsthaft zu diskutierende Alternative.

Aus der „Innensicht” des Betriebes besteht insofern ein dringendes Planungserfordernis, um durch die Entwicklung der Produktionsanlagen den Standort des Stammwerks in Gaste langfristig zu sichern und im regionalen / nationalen und internationalen Wettbewerb nachhaltig bestehen zu können. Die Amazonenwerke benötigen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, umfangreiche Neubaumaßnahmen auch sehr kurzfristig realisieren zu können, um damit schneller bzw. zumindest genauso schnell wie die Mitbewerber auf entsprechende Anfragen / Aufträge reagieren zu können. Um für eine schnelle und flexible Umsetzung der Mittelfristplanung gerüstet zu sein und nicht im Wettbewerb Entwicklungsnachteile gegenüber den anderen Mitbewerbern zu haben, ist es für das Unternehmen zwingend erforderlich, durch einen Bebauungsplan gültiges und kurzfristig umsetzbares Baurecht zu schaffen. Insofern stellt der beabsichtigte Bebauungsplan für das Unternehmen eine dringend notwendige Vorratsplanung dar, auf deren Grundlage im Bedarfsfall kurzfristig Bauanträge gestellt werden können. Um aus wirtschaftlicher Sicht konkurrenzfähig zu sein, müssen für zukünftige Erweiterungen möglichst große Einzelflächen zur Verfügung stehen, die innerhalb der weitgehend bebauten Werksfläche heute nicht mehr angeboten werden können. Daher sollen durch einen Bebauungsplan diese für die Zukunft erforderlichen Erweiterungsflächen südlich an das heutige Werksgelände angrenzend bereitgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend – im Parallelverfahren – zu ändern.

Die Gemeinde Hasbergen betreibt diese Bauleitplanung einzig und allein zur Standort- und damit zur Existenzsicherung der Amazonenwerke, die sich hier im Laufe von Jahrzehnten aus einer kleinen landwirtschaftlich geprägten Produktionsstätte entwickelt haben. Die Ausweisung soll auf den besonderen gewerblichen Nutzungszweck mit einem starken Bezug zur Landwirtschaft zugeschnitten werden.

7.2 Versuchsgut Wambergen

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange soll der Gutshof Meyer zu Wambergen zu einem Versuchsgut für die Erprobung und Präsentation landwirtschaftlicher Maschinen entwickelt werden.

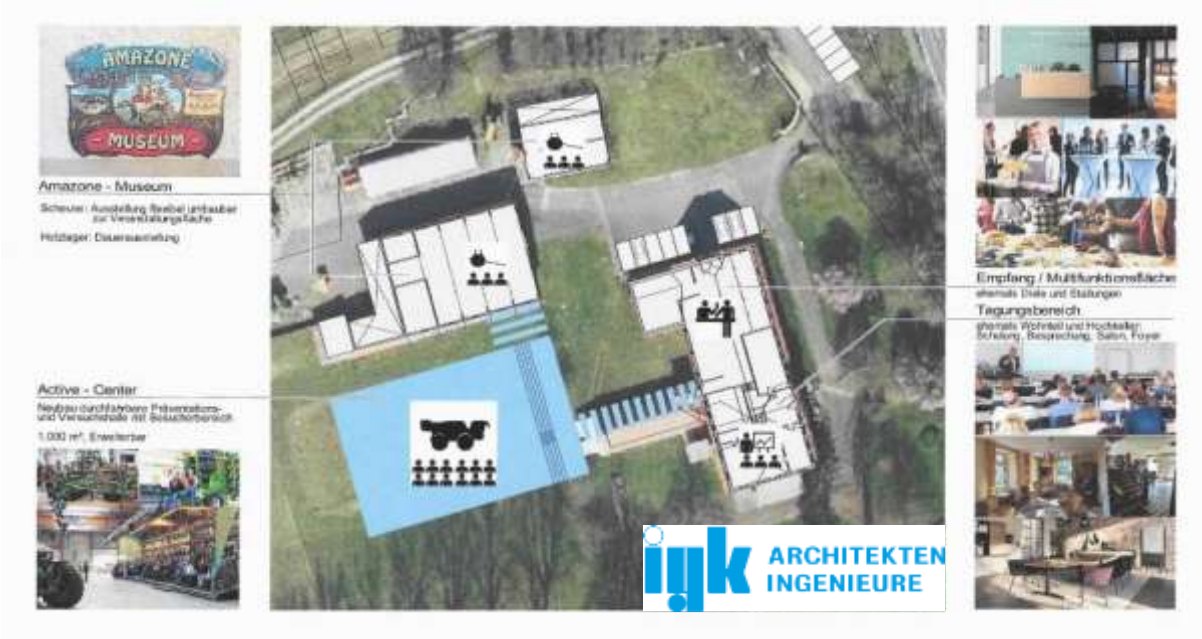


Mögliche Entwicklungen im Bereich des Gutshofs Meyer zu Wambergen

Bereits heute befindet sich in der ehemaligen Scheune das Werksmuseum, das hier auch langfristig seinen Standort behalten soll. Neben einer Dauerausstellung besteht hier auch die Möglichkeit, unterschiedliche Veranstaltungen durchzuführen

In dem denkmalgeschützten Hauptgebäude der Gutsanlage soll im ehemaligen Wohnteil und dem Hochkeller ein Tagungsbereich für Schulungen, Besprechungen, u.ä. entstehen. Der Bereich der ehemaligen Diele und der Stallungen soll als Empfang und Multifunktionsfläche genutzt werden.

Im südwestlichen Bereich könnte die vorhandene Gutsanlage durch ein „Active-Center“ als Neubau mit einer durchfahrbaren Präsentations- und Versuchshalle mit Besucherbereich ergänzt werden.



Mögliche Entwicklungen im Bereich des Gutshofs Meyer zu Wambergen

Südlich der vorhandenen Gutsanlage bzw. der dort vorhandenen parkähnlichen Anlage am Haupthaus sind keine weiteren Maßnahmen geplant.

Stellplätze für Kunden und Besucher sollen nördlich der Gutsanlage angelegt werden. Hier wird bei bestimmten Veranstaltungen, z.B. Hausmessen o.ä. mit bis zu 200 bis 300 Besuchern täglich gerechnet.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen dem Zweck, dass sich die Bebauung möglichst sowohl maßstäblich als auch baugestalterisch in das Siedlungsumfeld und das Landschaftsbild einfügt.

Art der baulichen Nutzung
Entsprechend der vorgenannten Planungsziele werden für die überwiegenden Bereiche des Plangebiets Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Ein Teilbereich im Nordosten des Plangebiets wird entsprechend seiner Bestandssituation als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im Gegensatz zu den im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnnutzungen sind die Wohnnutzungen in diesem Bereich auch zukünftig als betriebsunabhängiges Wohnen zu bewerten und können somit nicht als Gewerbegebiet (GE) überplant werden. Da in diesem Bereich jedoch auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, erfolgt die entsprechende Ausweisung als Mischgebiet.

In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um den zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum sowie die Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen nicht zu beeinträchtigen.

Im GE-1 sind bereits mehrere (Bestands)Gebäude vorhanden, die mitunter als betriebsbezogenes Wohnen einzustufen sind. Diese haben weiterhin Bestandsschutz. Ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in diesem Bereich kommt unter Berücksichtigung der Bestandssituation nicht in Frage. Um jedoch bei neuen Nutzungen von vornherein Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen Abläufen einerseits und den schutzwürdigen Wohnverhältnissen andererseits im übrigen Plangebiet zu verhindern, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GE-2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bereich des GE-3 soll zur Einhaltung eines ausreichenden Schutzabstands zum angrenzenden erhaltenswerten Erlenwald entlang eines Teils der Straße „Am Gaster Berg“ sowie entlang des südwestlichen Geltungsbereichs, in einem Abstand von 30 m, von klassischen gewerblichen baulichen Anlagen freigehalten werden. In diesem Bereich sind lediglich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zulässig. Hierdurch soll einerseits der bestehende Erlenwald geschützt und dabei gleichzeitig Möglichkeiten zur Erzeugung von erneuerbaren Energien geschaffen werden. Klarstellend ist an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auch in den übrigen Gewerbegebieten Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zulässig sind.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um den beabsichtigten hochwertigen Charakter dieses Gewerbegebiets durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nachhaltig zu gewährleisten und einen „Trading-down-Effekt“ zu verhindern. Grundlage für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist das „Städtebauliche Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“, nach dem sich das Plangebiet nicht innerhalb eines der aufgezeigten „Suchräume“ bzw. „Eignungsbereiche“ befindet.

Im Mischgebiet werden die allgemein zulässigen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, um Störungen der Wohnruhe und negative Beeinträchtigungen des Ortsbilds im Übergang zu den Wohnsiedlungsbereichen von Hasbergen zu vermeiden. Grundlage für den Ausschluss bildet auch hier das „Städtebauliche Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“. Demnach befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines der aufgezeigten „Suchräume“ bzw. „Eignungsbereiche“ für Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten von 0,8 entspricht dem Orientierungswert der BauNVO und ist aufgrund der versiegelten Freiflächen z. B. für die erforderlichen Stellplätze erforderlich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 entspricht der GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise. Die Festsetzung der Orientierungswerte soll sicherstellen, dass bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsverhältnis von Bruttobauland und nutzbarer Grundstücksfläche (Nettobauland) erreicht wird. Es ist Planungsziel der Gemeinde, an diesem Standort dem ansässigen Betrieb eine flexible Vorratsplanung zu ermöglichen, um für die künftige Entwicklung

gerüstet zu sein und nicht im Wettbewerb Entwicklungsnachteile gegenüber den anderen Mitbewerbern zu haben. Die GRZ und GFZ für das Mischgebiet von 0,6 bzw. 1,2 entspricht ebenfalls den Orientierungswerten der BauNVO in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Um die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen, ist die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Sie orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Topografie. Vor allem, um in den topographisch bewegten Bereichen des Plangebiets eine sinnvolle Erschließung zu ermöglichen und ein „Herauswachsen“ von Gebäuden aus dem Gelände zu verhindern, ist das Gelände in Teilbereichen ggf. abzutragen. Die Höhen werden so festgesetzt, dass im Plangebiet in etwa eine Gebäudehöhe von 12,00-15,00 m realisiert werden kann. In einem Teilbereich auf dem bestehenden Betriebsgeländes sollen darüber hinaus Gebäudehöhen von 17,00-20,00 m zugelassen werden. Dies ist erforderlich, um die logistischen Abläufe des Unternehmens in diesem Bereich zu bündeln und zu optimieren. Um die zulässigen Gebäudehöhen vor dem Hintergrund der Topografie bewerten zu können, wurden diese exemplarisch anhand eines Geländeschnitts visualisiert (s. Anlage). Daraus wird deutlich, dass die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten der neuen Gebäude weitgehend unter den maximalen Höhen der Bestandsgebäude bleiben. Auch wenn die Planung für den Standort selbst sowie für dessen unmittelbare Umgebung eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes bedingt, werden die vorgesehenen Gebäudehöhen im Hinblick auf die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Standortsicherung sowie zur Entwicklung eines zukunftsfähigen und leistungsstarken Gewerbegebiets als vertretbar und gebietstypisch eingestuft.

Im GE-3 (Bereich, in dem lediglich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zulässig), ist die Höhe auf 4,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird hier die gewachsene Geländeoberfläche vor Baubeginn herangezogen, da hier kein Erfordernis für eine zentimetergenaue Begrenzung der Höhenentwicklung im Plangebiet besteht.

Bauweise / überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit der zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die großflächig festgesetzten Überbaubarkeiten bieten im Plangebiet eine möglichst große Flexibilität für individuellen Planungen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Bereiche sind die durch Plangebiet verlaufenden unterirdischen Gasleitungen berücksichtigt worden.

9 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der gewerblichen und verkehrlichen Immissionen von und ins Plangebiet wurde ein Schalltechnischer Bericht erstellt (s. Anlage).

9.1 Gewerbelärm

Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes wurden für die geplanten Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente L_{EK} sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ gemäß DIN 45691 dimensioniert und in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Kontingentflächen im Plangebiet keine unzulässigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Nachbarschaft hervorrufen können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2017 (Az. 4 CN 7.16) bestehen zwei Möglichkeiten zur Gliederung von Gewerbegebieten. Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann der Plangeber Emissionskontingente für ein Baugebiet festsetzen. In diesem Fall ist das Gebiet in einzelne Teilbereiche mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten zu untergliedern. Alternativ erlaubt § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch eine gebietsübergreifende Gliederung. Dabei kann der Plangeber ein einheitliches Emissionskontingent für das gesamte Baugebiet festlegen, muss jedoch sicherstellen, dass zusätzlich (mindestens) ein weiteres Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet ausgewiesen wird, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend höheres Emissionsverhalten zulässig ist.

Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist eine gebietsintern differenzierte Gliederung vorgesehen. Für bestimmte Teilbereiche des Plangebiets werden ausreichend hohe Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente festgesetzt, sodass diese den Anforderungen eines uneingeschränkten Gewerbegebiets entsprechen. Durch die Festsetzung dieser (zusätzlichen) Emissionskontingente wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

9.2 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der K 306 „Hauptstraße“ beeinflusst. Von dieser klassifizierten Straße gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Der Schalltechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass - abgesehen von einem Nahbereich entlang der Hauptstraße innerhalb der Bauverbotszone - in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche weder tags noch nachts überschritten werden. Innerhalb des Mischgebietes hingegen werden die Orientierungswerte tags um bis zu 2 dB und nachts um bis zu 5 dB (bis zur Bauverbotszone) überschritten. In den Überschreitungsbereichen sind bei Neubauten oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen notwendig. Der überbaubare Teil

des Mischgebietes ist in den Lärmpegelbereich IV einzuordnen. Daher sind in diesem passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und Büros zu berücksichtigen.

Legt man einen Beurteilungspegel von 62 dB(A) - der die Grenze der ungestörten Nutzung des Außenwohnbereiches kennzeichnet - zugrunde, sind Einschränkungen für ebenerdige (Terrassen) und gebäudegebundene (Balkone) Außenwohnbereiche hier nicht erforderlich.

Aufgrund der Überschreitung des Beurteilungspegels nachts von 45 dB(A) im Mischgebiet sowie in Teilen des GE-1 sind bei Neubauten oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

Im Rahmen des Schalltechnischen Berichts wurde ebenfalls der durch die Planung verursachte prognostizierte anlagenbezogene Mehrverkehr untersucht. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

9.3 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

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 Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen sind nicht zu erwarten. Größere Tierhaltungsanlagen, von denen relevante Geruchsimmissionen ausgehen könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsuntersuchung

Die nördlichen Bestandsflächen im Plangebiet werden derzeit hauptsächlich über die Straße „Am Amazonenwerk“ erschlossen. Zusätzlich besteht eine weitere Anbindung über die Straße „Am Gaster Berg“, die derzeit jedoch nicht gewerbegebietstauglichen ausgebaut ist. Grundsätzlich besteht über beide Straßen ein direkter Anschluss des Plangebiets an die K 306 „Hauptstraße“. Über die Kreisstraße 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.

Zur Prüfung der verkehrstechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung (s. Anlage) erarbeitet, in der das Straßennetz inkl. der Anbindung an die als Kreisstraße 306 verkehrstechnisch analysiert wurde. Darüber hinaus wurde der projektinduzierte

Verkehr prognostiziert und hinsichtlich der verkehrlichen Verträglichkeit bewertet. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass *„die durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre zu keinen Defiziten im bzw. im umliegenden Netz führen werden. Die Wartezeiten an den betrachteten Knotenpunkten an der K 306 weisen die Qualitätsstufe B (=gut) auf, so dass hier noch Kapazitätsreserven vorhanden sind. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit erforderlich. An einer zusätzlichen Werkszufahrt über die Straße Am Gaster Berg (Szenario B) ist aus Sicherheitsgründen (Außerortslage) die Anlage einer Linksabbiegespur auf der Kreisstraße vorzusehen. Zudem ist der Radweg bei der Planung der Einmündung durch eine entsprechende Furt zu sichern.“*

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie mit dem Ziel, über die in der Mitte des Plangebietes verlaufende Straße „Am Gaster Berg“ eine zusätzliche zentrale Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet zu schaffen, wurde eine Straßenvorplanung erarbeitet (s. Anlage). Diese berücksichtigt sowohl die Dimensionierung der erforderlichen Linksabbiegespur von der Kreisstraße als auch den künftig vorgesehenen Trassenverlauf der Straße „Am Gaster Berg“. Die Straße „Am Gaster Berg“ weist derzeit eine Fahrbahnbreite von etwa 3 bis 4 Metern auf. Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets ist vorgesehen, die Breite auf mindestens 6,50 Meter (zzgl. Radweg und Grünstreifen) zu erweitern, um den zukünftigen Lkw-Verkehr aufnehmen zu können. Der für das Gewerbegebiet vorgesehene Teil der Straße endet in einem Wendehammer. Im weiteren Verlauf in Richtung Westen sind keine Anpassungen der Straße „Am Gaster Berg“ erforderlich. Die Dimensionierung der Straße ist für den Anwohnerverkehr, wie bisher auch, im bestehenden Ausbau ausreichend.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Gaste, Kreuzbrink“ über die mittels der Linien X491 und X492 eine direkte Anbindung an die Stadt Osnabrück besteht. Innerhalb Hasbergens ist zusätzlich eine örtliche Anbindung durch Linien 430 und 440 gegeben. Auch der rd. 2 km südöstlich des Plangebiets gelegene Bahnhof ist gut per Bus oder Fahrrad erreichbar.

Die vorhandenen Stellplätze nördlich des Betriebsgeländes sollen dort bestehen bleiben und in geringfügigem Umfang ergänzt werden.

10.2 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
Im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung (s. Anlage) wurden die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf die Niederschlagswasserbehandlung und -retention ermittelt und konzipiert. Ziel ist es, die Vorflut qualitativ und quantitativ vor übermäßigen Belastungen zu

schützen. Dabei wird sowohl der Bereich des bestehenden Werksgeländes als auch die geplanten Erweiterungsflächen betrachtet.

Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse für die Erweiterungsflächen nur in einzelnen Teilbereichen möglich. Am südwestlichen Plangebietsrand lassen der Boden und die angetroffenen Grundwasserstände eine Versickerung zu. Daher sind in diesem Bereich drei zentrale Sickermulden vorgesehen, in denen das Oberflächenwasser aus Teilbereichen der versiegelten Gewerbegebietsflächen in den Untergrund versickert werden können. Die übrigen anfallenden Oberflächenabflüsse der Erweiterungsflächen sollen in das zentrale Regenrückhaltebecken abgeleitet werden, welches am Geländetiefpunkt am südwestlichen Plangebietsrand nahe dem Vorfluter Buttenbach vorgesehen ist.

Für das auf den Bestandsflächen anfallende Oberflächenwasser sind ebenfalls Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Da eine Anordnung der Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Nähe des Werksgeländes aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Gewässerentwicklung auf Kompensationsflächen an den Gewässern Heinkenbach im Südosten (für Bestandsflächen Nordost) bzw. Goldbach im Westen (für Bestandsflächen Nordwest) angedacht. Hierfür sind Flächen geeignet, die direkt am Gewässer liegen. Mit der Herstellung von Bermen durch Abgrabungen an der Böschung wird das Gewässer aufgeweitet und dadurch mehr Überstauungsflächen geschaffen. Mit diesen Maßnahmen können die Hochwasserwellen abgeflacht und ersatzweise Volumen für den ungedrosselten Mehrabfluss von den Bestandsflächen der Amazonenwerke geschaffen werden.

Überflutungsschutz – Schadenspotenzialanalyse
Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Die tiefste vorhandene Stelle im Bereich der Gewerbegebietserweiterung befindet sich im Südwesten. Das Gefälle der Verkehrsflächen im geplanten Gewerbegebiet ist so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet oberflächlich über die Verkehrsflächen, Mulden und Entwässerungsgräben in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens oder auf Grün- bzw. Waldflächen hinausgeleitet wird. Denkbar ist auch, einzelne Pufferbecken (z. B. Geländeausmuldung) auf dem Werksgelände anzuordnen. Damit ist eine Überflutung des Gewerbegebiets weitestgehend ausgeschlossen. Details des Überflutungsschutzes sind im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung und des Entwässerungsantrages zu erarbeiten.

Schmutzwasserentsorgung
Die im geplanten Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über Rohrleitungen gesammelt und zu einem geplanten Schmutzwasserpumpwerk im südlichen Plangebiet abgeleitet. Anschließend wird das Schmutzwasser in einer geplanten Druckrohrleitung

über das Werksgelände nach Norden geführt mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Die genaue Lage der Leitungen und des Pumpwerkes wird im Rahmen der Entwurfsplanung festgelegt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die mittel- bis langfristige (vier bis fünf Jahrzehnte) Standortentwicklung der Amazonenwerke in Hasbergen-Gaste sichern soll. Aufgrund des langfristigen Planungshorizonts ist eine genaue Bezifferung der eventuell zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen sowie deren Zusammensetzung derzeit noch nicht möglich. Es ist zu erwarten, dass über das private Schmutzwasserpumpwerk im Erweiterungsgebiet Bauvorhaben mit geringem Wasserverbrauch nach DVW-A 118 (3-2006) umgesetzt werden könnten. Hierzu sind im Rahmen konkreter Erweiterungsvorhaben weitere Einzelheiten mit den Genehmigungsbehörden und den Stadtwerken Osnabrück abzustimmen.

Erforderliche Querungen der geplanten Schmutzwasserleitungen mit den vorhandenen Erdgasleitungen sind in der weiteren Planung mit dem Gasnetzbetreiber abzustimmen.

Grundwasserschutz
Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück, zu beantragen ist.

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

Vorbeugender Brandschutz
Bezüglich der Belange des Brandschutzes hat am 27.05.2024 ein Abstimmungstermin zwischen dem Landkreis Osnabrück, dem zuständigen Gemeindebrandmeister, der Gemeinde Hasbergen sowie den Amazonenwerken stattgefunden, in welchem Möglichkeiten zur Sicherstellung der Brand- und Feuerlöschsicherheit diskutiert wurden. Die erforderliche Löschwassermenge (192 m³ für 2 Stunden) kann nicht über das Leitungsnetz sichergestellt werden. Dieses kann lediglich in geringfügigem Rahmen unterstützend zur Löschwasserversorgung beitragen. Aus diesem Grund soll der vorgenannte Löschwasserbedarf über unter- oder oberirdische Löschwasserbehälter sichergestellt werden. Für das Bestandsgelände besteht bereits ein Löschwasserbehälter mit rd. 100 m³ und ein Feuerlöschteich mit 100-150 m³ Fassungsvermögen. Um eine umfassende Abdeckung des Gebiets zu erreichen, ist zusätzlich ein Löschwasserbehälter im mittleren Bereich der Straße „Am Gaster Berg“ anzuordnen. Dieser soll ein Fassungsvermögen von rd. 200 m³ aufweisen. Ein zweiter Löschwasserbehälter soll auf dem bereits bestehenden Werksgelände, südlich der LKW-Zufahrt von der „Hauptstraße“ ergänzt werden, damit unter Berücksichtigung der vorhandenen Löschwassermengen in Summe ebenfalls das Volumen von 200 m³ erreicht wird. Weitergehende Einzelheiten sind ggf. im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen in Rücksprache mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und dem Brandschutzprüfer abzustimmen.

11 Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 74 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen umfangreichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der zu erwartende Eingriff in die einzelnen Schutzgüter an anderer Stelle durch eine Aufwertung, Extensivierung oder Neuanlage von Biotopen (multifunktional über die biotopspezifischen externen Kompensationsmaßnahmen) kompensiert werden kann. Für das Plangebiet selbst und seine direkte Umgebung stellt das Vorhaben aber eine dauerhafte Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschafts- und Ortsbildes dar.

11.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Durch die Planung ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 326.568 Werteinheiten. Durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets kann ein Flächenwert von 84.328 Werteinheiten erzielt werden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 242.240 Werteinheiten besteht.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Hierfür sollen auf insgesamt drei Flächen am Gold- bzw. Heinkenbach (Gemarkung Gaste, Flur 6, Flurstück 206; Gemarkung Gaste, Flur 7, Flurstück 107 und Gemarkung Gaste, Flur 5, Flurstück 57/13) erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen (Gewässeraufweitung, Anlage von Blänken, etc.) mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kombiniert werden. Hierdurch können 34.150 Werteinheiten in Plangebietsnähe generiert werden.

Das übrige Kompensationsdefizit von 208.090 Werteinheiten soll über die Kompensationsflächenpools Meyer zu Reckendorf sowie Johannes Eickhorst gedeckt werden. Dabei wird ein Großteil (187.289 Werteinheiten) über den Kompensationsflächenpool Meyer zu Reckendorf kompensiert. Hier stehen folgende Flurstücke zur Verfügung:

1. <u>Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald, Gemarkung Natrup-Hilter, Flur 1. Flurstück 1/2:</u>
   Umwandlung und naturnahe Bewirtschaftung standortfremdem Nadelforst zu naturnahem Laub - Laub- / Mischwald
2. <u>Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald, Gemarkung Natrup-Hilter, Flur 8, Flurstück 14:</u>
   Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in flächige extensive Grünlandnutzung, Anlage und Erhalt von Feldhecken.
3. <u>Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald, Gemarkung Natrup-Hilter, Flur 9, Flurstück 14:</u>

Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in flächige extensive Grünlandnutzung, Anlage von Feldhecke, Anpflanzung von Kopfweiden und Strauchgruppen.

4. Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald, Gemarkung Natrup-Hilter, Flur 9, Flurstück 28/2:
   Umwandlung intensiv bewirtschaftetes Ackerland in flächig extensive Grünlandnutzung, Anlage einer Streuobstwiese mit freiwachsender Strauchhecke.
5. Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald, Gemarkung Natrup-Hilter, Flur 9, Flurstück 39:
   Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in flächige extensive Grünlandnutzung, Anlage von Feldhecken und Feldgehölzen.
6. Gemeinde Bad Iburg, Gemarkung Sentrup, Flur 11, Flurstück 73:
   Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in flächige extensive Grünlandnutzung, Anlage von Feldhecken und Feldgehölzen.

Die übrigen Werteinheiten (208.090 WE – 187.289 WE = 20.801 Werteinheiten) werden über den Kompensationsflächenpool Johannes Eickhorst kompensiert. Hier steht in der Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald, Gemarkung Ebbendorf, Flur 2 das Flurstück 12/6 zur Verfügung. Als bereits umgesetzte Maßnahme wurde intensiv bewirtschaftetes Ackerland in den ökologischen Anbau umgewandelt.

11.3 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.

Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen kann hier nicht vermieden werden. Ziel der Gemeinde Hasbergen ist es aber, 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:

- Weitgehender Erhalt von Gehölzen bzw. Gehölzbeständen
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei PKW-Stellplätzen sowie den erforderlichen Zufahrten
- Anpflanzung von Gehölzen und Eingrünung des Plangebiets
- Baumpflanzungen auf Stellplatzanlangen
- Dachbegrünung bei Flachdächern von Bürogebäuden, Garagen und Carports
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Durchgrünung und Verschattung des Plangebiets gefördert und der Bildung von Hitzeinseln durch großflächig versiegelte Bereiche entgegengewirkt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Großflächige Schottergärten / Schotterflächen sind demnach keine Grünflächen. (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.01.2023 (Az.: 1 LA 20/22)).

Durch die Begrünung von Dachflächen können mikroklimatische Veränderungen reduziert und Niederschlagsabflussspitzen begrenzt werden. Es können die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet und Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden. Zudem trägt eine Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Raumklimas der direkt darunterliegenden Räume bei, da die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer zu einer Abkühlung führt. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Im Übrigen kann eine Dachbegrünung auch zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung beitragen (u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen).

Auch wenn die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser 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 anschließend zur Bewässerung der privaten Grünflächen und/oder als Brauchwasser 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.“*

Auch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat sich mit Schreiben vom 27.07.2021 mit dem Titel „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung“ positiv zu der Möglichkeit geäußert, im Bebauungsplan die Sammlung und anschließende Nutzung von Niederschlagswasser festzusetzen. Dem ist zu entnehmen, dass sich auch die Fachkommission Städtebau mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage befasst hat und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung z.B. durch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung ausdrücklich festgehalten, dass *„[…] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf […]“*.

Aufgrund der vorliegenden Ausführungen kommt die Gemeinde Hasbergen zu dem Ergebnis, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt wurden.

11.4 Nutzung regenerativer 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, weswegen diese allgemein möglich ist. Die Verpflichtungen gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind beachten. Der § 32a NBauO schreibt u.a. vor, dass bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m^2 aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind. Alternativ können auch Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie installiert werden. Weiterhin ist bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Gemeinde Hasbergen begrüßt ausdrücklich die Ausstattung von Gebäuden sowie offenen Parkplätzen und Parkdecks mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über das in der niedersächsischen Bauordnung festgeschriebene Mindestmaß hinaus.

11.5 Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind entsprechende Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden, die im Umweltbericht dokumentiert wurden. Nach derzeitiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen, Bauzeitenregelung, Baumkontrollen, Verwendung von Außenbeleuchtung) vermieden werden kann.

11.6 Landschaftsschutzgebiet

Der südliche Teil des Plangebiets (südlich der Straße „Am Gaster Berg“) war Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge; Kennzeichen: LSG OS 01“. Die Herausnahme des im Plangebiet liegenden Bereichs des Landschaftsschutzgebiets wurde am 11.03.2024 vom Kreistag des Landkreis Osnabrück beschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden zahlreiche Maßnahmen vorgesehen, um die Auswirkungen durch die Gewerbegebietsausweisung auf den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren. Hierzu zählen unter anderem:

- Weitgehender Erhalt von Gehölzen bzw. Gehölzbeständen
- Anpflanzung von Gehölzen und Eingrünung des Plangebiets

- Schutzabstände zum Erlenwaldbereich entlang eines Teils der Straße „Am Gaster Berg“ sowie entlang des südwestlichen Geltungsbereichs
- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

11.7 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. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Im Plangebiet ist eine Altablagerung als Verdachtsfläche unter der KRIS- NR. 74069210009 im Altlastenregister registriert. Bei Bauarbeiten für die neue Werkszufahrt zum Amazonenwerk (angrenzend) wurde die Fläche in 2003/2004 unter gutachtlicher Begleitung bemustert und nachfolgend z.T. überbaut, befestigt als Weg und Abstellfläche. Es zeigte sich, dass keine Abfallablagerung vorhanden ist, allenfalls evtl. eine geringfügige Umlagerung von gewachsenem Boden am Ort. Festgestellt wurde unter einem humosen Oberboden ein geringmächtiger Lehm über dem am Ort anstehenden Kalkstein, der möglicherweise dessen Verwitterungsrinde ist. Der Altlastenverdacht ist damit seit Januar 2004 ausgeräumt. Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: 2024) befinden sich ansonsten weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung weitere Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück – Untere Abfallbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale
Im Plangebiet liegt das Baudenkmal Wohn-/Wirtschaftsgebäude zu Hof Meyer zu Wambergen an der Hauptstr. 15, welches gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ein Einzeldenkmal darstellt. In der Umgebung zum Plangebiet liegt außerdem die Hofanlage Weitkamp bestehend aus dem Wohn/Wirtschaftsgebäude, der Scheune und der Allee, welche

nach § 3 Abs.3 NDSchG geschützt sind. Über der gesamten Hofanlage liegt ein Ensembleschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass § 8 NDSchG zu beachten ist, wonach in der Umgebung von Baudenkmalen keine Anlagen errichtet oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbildes des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Bodenfunde

Die leichte Südneigung von Teilen des Plangebiets erscheint siedlungsgünstig für vor- und frühgeschichtliche Ansiedlungen. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss rechtzeitig vor dem Beginn der Erd-, Bau- bzw. Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3) NDSchG).

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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. 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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbegebiet Am Amazonenwerk“ einschließlich Begründung wird in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 04.09.2025
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbegebiet Am Amazonenwerk wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom …… bis …… veröffentlicht.

Hasbergen, den …….

.....
Bürgermeister