

**Gemeinde
Hasbergen**

LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 5. Änderung

Begründung

gem. § 5 (5) BauGB

ABSCHRIFT

Proj.Nr: 215423
Datum: 2016-10-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	2
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Darstellungen der 5. Flächennutzungsplanänderung	4
5	Erschließung	4
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	4
5.2	Technische Erschließung	4
6	Immissionsschutz.....	5
7	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	6
7.2	Grünordnung	6
7.3	Eingriff / Ausgleich	6
7.4	Artenschutz	7
7.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	7
8	Flächenbilanz.....	7
9	Abschließende Erläuterungen	7
9.1	Altlasten	7
9.2	Denkmalschutz.....	8
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	8

ANLAGEN:

- Umweltbericht
- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2016-10-21
Proj. Nr. 215423

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich zwischen der alten und der neuen „Rheiner Landstraße“ im Ortsteil Gaste der Gemeinde Hasbergen und umfasst eine Größe von ca. 1,50 ha.

Der Flächennutzungsplan soll für diesen Bereich geändert werden, um die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Gaste moderat zu ergänzen und abzurunden. Dies ist auch erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Spielhalle auf einer Teilfläche des Plangebiets zu schaffen, wofür der Gemeinde Hasbergen eine konkrete Anfrage vorliegt. Da das Plangebiet derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan notwendig.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat am 17.03.2016 beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

In einem ersten Verfahrensschritt ist im März / April 2016 gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder sonstigen Hinweise vorgetragen. Die Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind bei der Ausarbeitung des Änderungsentwurfs berücksichtigt worden.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 20.06.2016 beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 30.06.2016 bis 02.08.2016. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

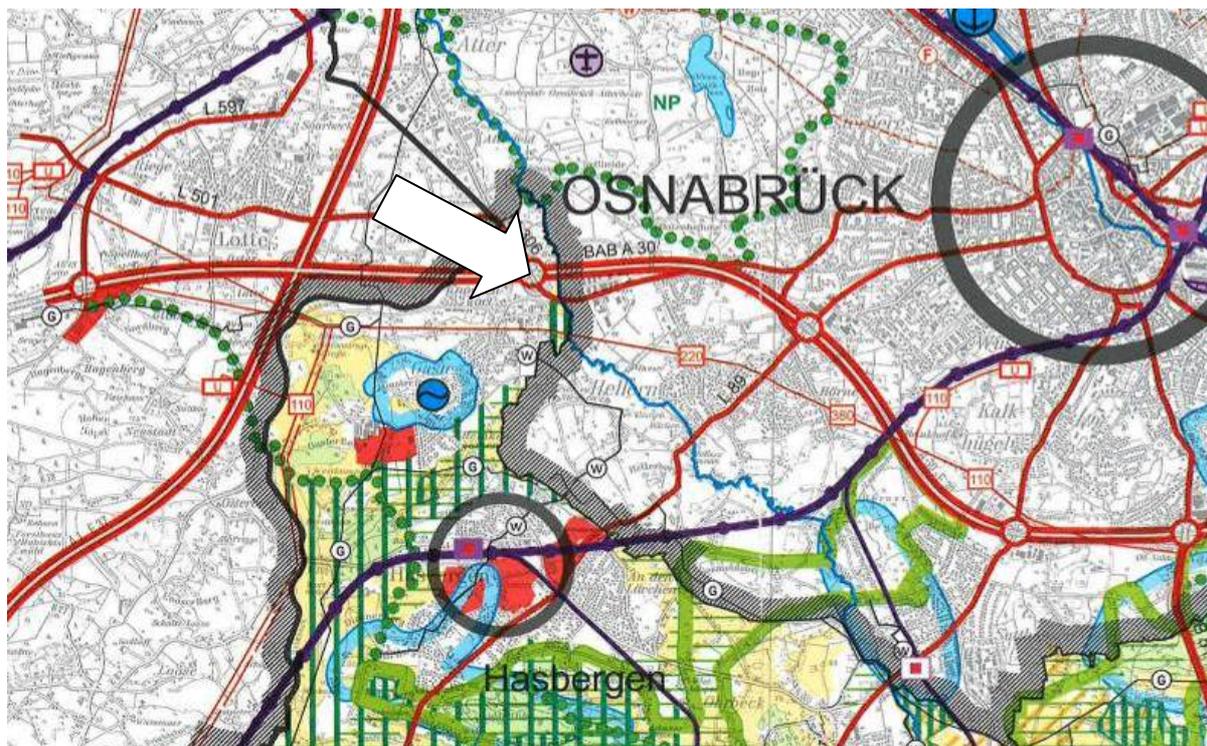
Da sich aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen der Flächennutzungsplanänderung ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 21.10.2016 den Feststellungsbeschluss gefasst.

3 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 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. Für das Plangebiet ist als „weiße Fläche“ dargestellt.

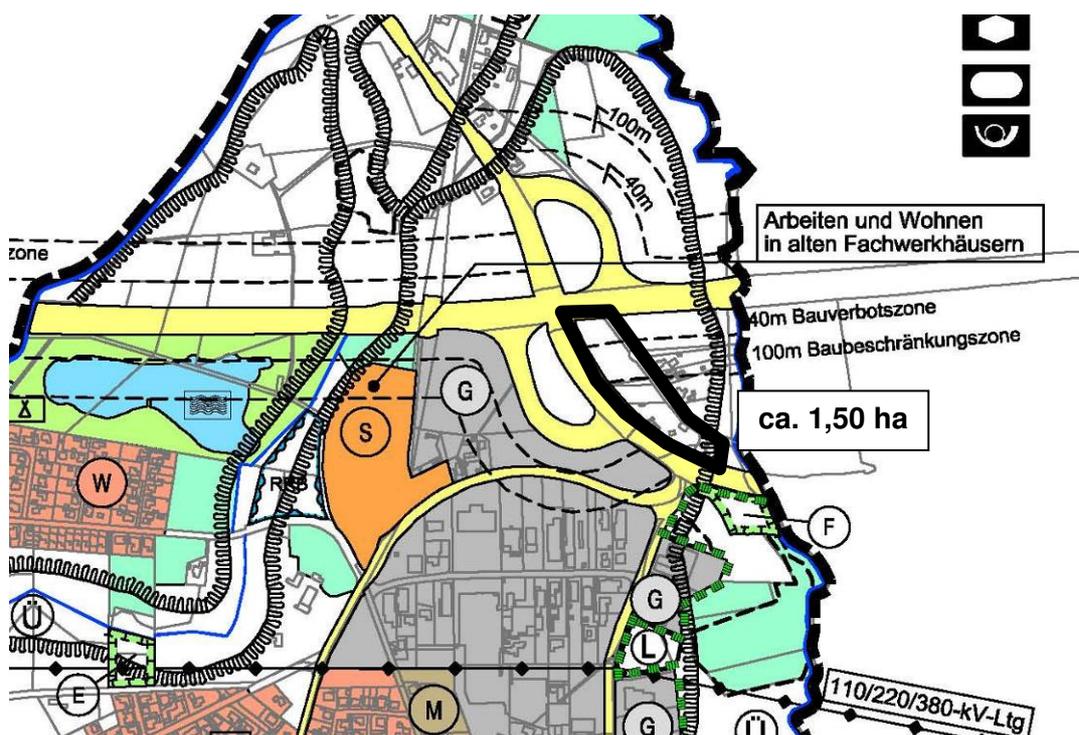
Der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an diesem Standort stehen somit keine raumordnerischen oder regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen wurde in den Jahren 2000 – 2002 neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.01.2002 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 15. März wirksam geworden. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

4 Darstellungen der 5. Flächennutzungsplanänderung

In Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen wird im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung für eine Bauzeile zwischen der alten und der neuen „Rheiner Landstraße“ eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich wird damit moderat ergänzt und abgerundet.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld, auch im angrenzenden Stadtgebiet von Osnabrück, ist dieser Standort grundsätzlich gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Innerhalb des Plangebiets wird ein vorhandenes Wohngebäude überplant. Eine sozialverträgliche Umsiedlung der Bewohner ist vorgesehen. Der Vorhabenträger für die Errichtung einer Spielhalle in diesem Bereich hat entsprechende Vereinbarungen mit dem Eigentümer des Wohngebäudes getroffen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von der alten „Rheiner Landstraße“ aus erschlossen. Der Knotenpunkt mit der neuen „Rheiner Landstraße“ K 6 und der „Hauptstraße“ K 306 ist in der Lage, auch den relativ geringen Mehrverkehr aus dem Plangebiet verträglich abzuwickeln.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 15 Stellplätze vorgesehen. Bezüglich der Aufenthaltsdauer der Gäste wird davon ausgegangen, dass sich jeder Gast (maximal jeweils 12 Gäste) durchschnittlich drei Stunden in der Spielhalle aufhält, so dass sich von 6 - 22 Uhr insgesamt 132 Stellplatzwechsel durch Gäste und weitere 15 durch Mitarbeiter ergeben.

Bei einem Verkehrsaufkommen auf der Rheiner Landstraße im Bereich des Knotenpunkts von ca. 15.000 Kfz/24h erhöht sich das Verkehrsaufkommen um etwa 1% und wird damit die Verkehrsqualität nicht negativ beeinflussen, bzw. keine Änderung an der Lichtsignalsteuerung erfordern.

5.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks vorhanden. Ein Anschluss an diese Netze ist möglich und vorgesehen.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Da die Gemeindewerke Hasbergen im Bereich des Plangebiets kein Wasserversorgungsnetz betreiben, kann Trinkwasser nur nach Rücksprache mit und über die Stadtwerke Osnabrück geliefert werden.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Hierzu ist eine wasserwirtschaftlichen Vorplanung erarbeitet worden (siehe Anlage). Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vorgesehen. Für außerordentliche Regenereignisse erfolgt ein Abfluss über Längs- und Querneigung der Verkehrsflächen zu dem vorhandenen Grabenprofil.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers erfolgt über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine geplante Druckrohrleitung mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung des östlich vorhandenen Gebäudes (siehe Anlage: wasserwirtschaftliche Vorplanung). Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks liegt vor.

Weitergehende Details werden im Rahmen einer Entwurfs- und Ausführungsplanung aufgezeigt. Der entsprechende Wasserrechtsantrag wird mit der Entwurfsplanung eingereicht.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die einzelnen Baumaßnahmen auf den gewerblichen Grundstücken entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien sichergestellt, z.B. durch die Anlage von Löschwasserzisterne n o.ä.. Da die Gemeindewerke Hasbergen kein Trinkwassernetz in diesem Bereich betreiben, können sie somit auch nicht unterstützend bei der Löschwasserversorgung tätig werden.

6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken von der angrenzenden K 6 „Rheiner Landstraße“ sowie von der nahegelegenen Autobahn BAB A 30 Schallimmissionen ein. Insbesondere betriebsbezogene Wohnungen oder Büronutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen beanspruchen einen entsprechenden Schutzanspruch.

Eine überschlägige schalltechnische Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets überschritten werden (siehe Anlage).

Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da sich aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht umsetzen lassen und auch die zuständigen Straßenbaulastträger nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen keine Schallschutzmaßnahmen planen, werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sein.

Gewerbelärm

Auf der östlichen Seite der alten „Rheiner Landstraße“ befinden sich drei Wohngebäude, die hinsichtlich ihres Schutzanspruchs vor gewerblichen Schallimmissionen aufgrund ihrer Lage im Außenbereich wie ein Mischgebiet zu beurteilen sind.

Da das Nebeneinander von gemischten und gewerblichen Bauflächen einem geordneten und abgestuften Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten gewerblichen Bauflächen unzulässige Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung an der alten „Rheiner Landstraße“ einwirken werden.

Sofern erforderlich, werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen detaillierte Schallgutachten erstellt und entsprechende Emissionskontingente festgesetzt. So ist es auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Spielhalle vorgesehen.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung aller im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

7.2 Grünordnung

Die Plangebietsfläche weist mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten sowie einem Hausgarten mit Ziergehölzen und intensiv gepflegten Rasenflächen keine besonders schützenswerten Grünstrukturen auf.

7.3 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 10.450 Werteinheiten (WE) verbleibt. Die externe Kompensation kann über das „Ökokonto“ der Gemeinde Hasbergen realisiert werden. Hierfür stehen ausreichend Werteinheiten zur Verfügung. Ein detaillierter Nachweis der Werteinheiten erfolgt auf Bebauungsplan-Ebene.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beige-fügt ist.

7.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist - als Bestandteil des Umweltberichts - ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Hinweise zur Bauzeitenregelung / zeitlich eingeschränkten Baufeldräumung, zu Fällarbeiten von Bäumen und zur „Gebäudeinspektion“ nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

Zu den nachfolgenden Bebauungsplänen werden entsprechende Kartierungen durchgeführt.

7.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

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

8 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Zugang	Abgang
Gewerbliche Baufläche (G)	ca. 1,50 ha	---
Fläche für die Landwirtschaft	---	ca. 1,50 ha
gesamt	ca. 1,50 ha	ca. 1,50 ha

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG. Es handelt sich um den Altstandort „Rheiner Landstraße 1“, der im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter der Nummer 459 021 251 5021 geführt wird. Der Altlastenstandort ist in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend gekennzeichnet worden.

Nach den der Gemeinde Hasbergen vorliegenden Informationen war das ursprüngliche und schwerpunktmäßig ausgeübte Gewerbe (seit 1995) ein forstwirtschaftliches Lohnunternehmen. Ab dem 08.05.2000 waren ergänzend „kleinere Pflasterarbeiten, Gartendienst“ als Gewerbe angemeldet. Das gesamte Gewerbe ist am 07.05.2007 abgemeldet worden. Die Gemeinde Hasbergen hat keine Anhaltspunkte dafür, dass durch diese Nutzungen Altablage-

rungen oder Altlasten auf dem Grundstück verblieben sind, die sich negativ auf die geplante gewerbliche Nutzung auswirken könnten.

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.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wird in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2016-10-21

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. i.V. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans hat gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dem Feststellungsbeschluss vom 21.10.2016 zugrunde gelegen.

Hasbergen,

.....

Bürgermeister