



**Gemeinde
Hasbergen**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 55.2
„Gewerbegebiet nördlich der Bahn –
südöstlicher Teil an der Osnabrücker
Straße“**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr: 218153
Datum: 2019-12-05

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1#	Planungsanlass / Allgemeines	3#
2#	Verfahren / Abwägung	3#
3#	Geltungsbereich.....	5#
4#	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	5#
4.1#	Regionales Raumordnungsprogramm	5#
4.2#	Flächennutzungsplan.....	6#
4.3#	Bebauungspläne	6#
5#	Städtebauliche Planungsziele.....	6#
6#	Art und Maß der baulichen Nutzung	7#
7#	Erschließung	8#
7.1#	Verkehrliche Erschließung	8#
7.2#	Technische Erschließung.....	9#
8#	Immissionsschutz.....	10#
9#	Hochwasserschutz.....	11#
10#	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	12#
10.1#	Umweltprüfung / Umweltbericht	12#
10.2#	Grünordnung.....	13#
10.3#	Eingriff / Ausgleich	13#
10.5#	Artenschutz	14#
10.6#	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	14#
11#	Klimaschutz / Klimawandel	14#
12#	Städtebauliche Zahlen und Werte.....	15#
13#	Abschließende Erläuterungen.....	15#
13.1#	Altlasten	15#
13.2#	Denkmalschutz	15#
14#	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	16#

ANLAGEN:

- Umweltbericht (IPW vom April 2019)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung (IPW vom April 2019)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom April 2019)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom April 2019)
- Straßenbautechnische Vorplanung (IPW vom November 2019)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-12-05

Proj. Nr. 218153

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 an der östlichen Gemeindegebietsgrenze an der „Osnabrücker Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 0,90 ha. Die Plangebietsfläche ist annähernd eben und liegt derzeit brach.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet auszuweisen. Der Gemeinde liegt hierfür eine konkrete Bauvoranfrage für die Errichtung eines Bürogebäudes vor.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 25. beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55.2 „Gewerbegebiet nördlich der Bahn – südöstlicher Teil an der Osnabrücker Straße“ aufzustellen.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher im Dezember 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Hiervon haben die Bürgerinitiative „Lebenswertes Hasbergen“ sowie einige Bürger aus der Nachbarschaft des Plangebiets Gebrauch gemacht. Angesprochen wurden insbesondere folgende Punkte:

1. Naturschutzbelange (Kompensationsmaßnahmen / FFH-Gebiet)
2. Überschwemmungsgebiet des „Wilkenbachs“
3. Erschließung und Verkehrsaufkommen

Im Ergebnis hat die Gemeinde Hasbergen hierüber im Rahmen ihrer Abwägung wie folgt entschieden:

Zu 1 Naturschutzbelange (Kompensationsmaßnahmen / FFH-Gebiet):

Nach den Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im selben Naturraum ausgeglichen werden. Es besteht keine rechtliche Verpflichtung für einen Ausgleich „An Ort und Stelle“, wie von den Einwendern gefordert.

Um nachzuweisen, dass das angrenzende FFH-Gebiet „Düte (mit Nebenbächen)“ durch die vorliegende Planung nicht unzulässig beeinträchtigt wird, ist eine FFH- Verträglichkeitsunter-

suchung erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zu 2 (Überschwemmungsgebiet des „Wilkenbachs“):

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen beabsichtigt der Landkreis Osnabrück, eine Neufestsetzung für das faktische Überschwemmungsgebiet beim zuständigen Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zu beantragen. Aufgrund der zu erwartenden zeitlichen Dauer dieses Verfahrens von voraussichtlich mehreren Jahren, kann für den Bebauungsplan Nr. 55.2 nicht auf einen Abschluss dieses Verfahrens gewartet werden. Da sich Bauflächen des Plangebiets außerhalb des gesetzlichen und des tatsächlichen Überschwemmungsgebiets befinden, ist dies aus Sicht der Gemeinde Hasbergen auch möglich.

Zu 3 (Erschließung und Verkehrsaufkommen):

Nach den Abstimmungen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) ist eine Erschließung der Plangebietsfläche direkt von der L 89 „Osnabrücker Straße“ nicht möglich. Insofern besteht – entgegen der Auffassung der Einwender - das Erfordernis für eine Stichstraße, wie im Bebauungsplan festgesetzt.

Der durch das Bebauungsplangebiet Nr. 55.2 verursachte Mehrverkehr ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße als ausgesprochen moderat zu bezeichnen.

Aus diesen Gründen haben sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der vorgetragenen Einwendungen nicht verändert.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt worden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs haben daraufhin alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 05.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausgelegen. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Von dieser Möglichkeit haben insbesondere die Grundstückseigentümer bzw. „Altanlieger“ an der zukünftigen Planstraße Gebrauch gemacht und sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde Hasbergen geäußert. Kritisch wurden insbesondere folgende Themenbereiche angesprochen:

- Verkehrliche Auswirkungen / Erschließungssituation / Wegerechte
- Kosten der Erschließung
- Immissionsschutz
- Wertminderung von Immobilien

Die Gemeinde Hasbergen hat die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft und kommt im Rahmen ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder

Nachteile für die Grundstückseigentümer bzw. „Altanlieger“ an der zukünftigen Planstraße zu erwarten sind.

Vom BUND wurden verschiedene Aspekte des angrenzenden FFH-Gebietes „Düte“ betreffend angesprochen und es wurde eine Einstellung der Planung an diesem Standort gefordert. Da jedoch nach Auffassung der Gemeinde Hasbergen sowohl allen gesetzlichen Anforderungen an Art und Umfang der artenschutz- und umweltfachlichen Aspekte Rechnung getragen wurde als auch hier den Belangen der Wirtschaft der Vorrang eingeräumt werden soll, wurden die Einwendungen des BUND zurückgewiesen.

Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Die Hinweise wurden bei der Ausarbeitung der endgültigen Planfassung beachtet.

Da sich aufgrund der vorgetragenen Anregungen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

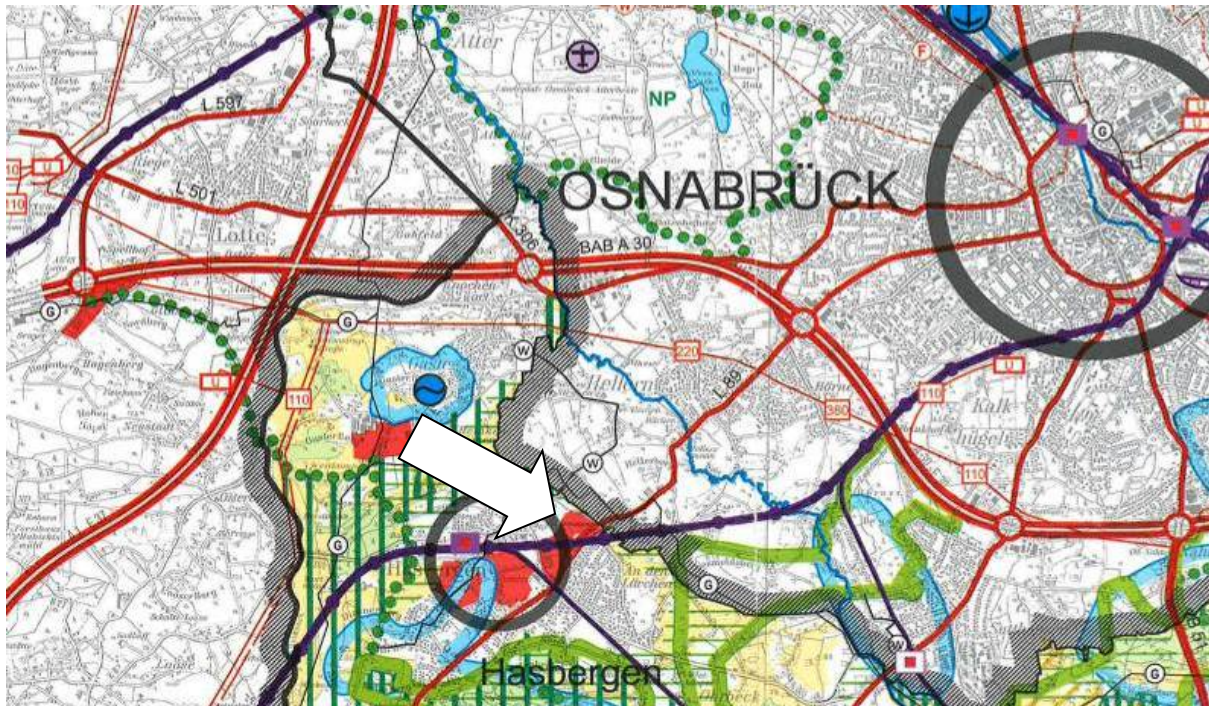
Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hasbergen, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 158/19, 158/23, 158/24 (teilw.) sowie die Flurstücke 202/1 (teilw.), 158/26, 158/28, 191/2, 201/1, 192/1 und 193/5 aus der Straßenparzelle der L 89 „Osnabrücker Straße“.

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 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 (s. Pkt. D 1.6 01 RROP).

Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebiets als „Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung“ dargestellt. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets entspricht dieser raumordnerischen Zielsetzung.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt derzeit noch nicht vor.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“

4.3 Bebauungspläne

Da für das Plangebiet derzeit kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5 Städtebauliche Planungsziele

Der Bebauungsplan wird für die Eigenentwicklung der Gemeinde Hasbergen aufgestellt.

Da innerhalb des Gemeindegebiets von Hasbergen kaum noch gewerbliche Bauflächen für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar sind, besteht das Erfordernis, neue Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Die Schaffung von Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen ist erforderlich, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können und eine Abwanderung bzw. ein Auswei-

chen in andere Gemeinden zu verhindern. Im vorliegenden Fall bestehen konkrete Bauabsichten für die Errichtung eines Bürogebäudes.

Hierfür bieten sich die Flächen an der „Osnabrücker Straße“ an, da diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Damit ist bereits auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als gewerbliche Baufläche entwickelt werden soll.

Auch die folgenden Punkte sprechen für eine Gewerbegebietsausweisung an dieser Stelle:

- Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist ein großer Teil des Plangebiets als „Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung“ ausgewiesen.
- Vorhandener gewerblicher Ansatz an der „Osnabrücker Straße“
- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße“ der Stadt Osnabrück an (B-Plan Nr. 283)
- Gute verkehrliche Anbindung durch die relativ kurze Entfernung zur Anschlussstelle „Hasbergen / OS-Hellern“ der BAB A 30

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan wird für die Plangebietsfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Unter anderem weil auf den westlich angrenzenden Grundstücken zwei betriebsunabhängige Wohngebäude vorhanden sind, ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Daher ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) vorgesehen.

Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung ergibt sich einerseits aufgrund der notwendigen Begrenzung der zulässigen Emissionskontingente, die auf der Grundlage einer schalltechnischen Beurteilung ermittelt wurden. Diese Begrenzung ist aufgrund der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld erforderlich. Entsprechend der Abstände zu den schutzbeanspruchenden Wohnnutzungen ist das Gewerbegebiet in ein GEe-1- und ein GE-2-Gebiet gegliedert.

Darüber hinaus sind Einschränkungen in Bezug auf die von der angrenzenden L 89 „Osnabrücker Straße“ und der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen erforderlich. Je nach Abstand zu diesen Verkehrsanlagen sind in unterschiedlichem Umfang passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um den beabsichtigten und durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bereits bestehenden hochwertigen Charakter dieses Gewerbegebiets zu nachhaltig 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.

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

Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 79,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild - insbesondere die östlich angrenzende kleinteilige Wohnbebauung - so weit wie möglich minimiert werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf 69,00 m ü. NHN liegt - und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Höhenlage im Wesentlichen unverändert bleibt - kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 10,00 m realisiert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze 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 abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit 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).

Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Bauverbotszone von 20 m zur L 89 „Osnabrücker Straße“.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine von der L 89 „Osnabrücker Straße“ abzweigende Planstraße erschlossen. Da nördlich an das Plangebiet angrenzend weitere gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, besteht die Möglichkeit, dass diese Planstraße zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden zur Erschließung dieser Flächen weitergeführt wird. Voraussetzung hierfür wäre allerdings die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Für die Einmündung der Planstraße in die L 89 in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) eine straßenbautechnische Vorplanung erstellt worden (siehe Anlage). Danach sind in der L 89 ein Linksabbiegestreifen sowie eine Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Aufweitungen des Straßenraums sind als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend der Abstimmungen mit der NLStBV kann - solange keine weiteren gewerblichen Bauflächen nördlich des Plangebiets erschlossen werden - auf einen Vollausbau des Knotenpunkts verzichtet werden. Die erste Ausbaustufe zur Erschließung des Bebauungsplangebiets 55.2 ist zur Information ebenfalls mit dargestellt (siehe Anlage).

Im Übrigen ist entlang der L 89 „Osnabrücker Straße“ aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu vermeiden, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

7.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der näheren Umgebung des Plangebiets 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.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene und entsprechend auszubauende Kanalisation dem Klärwerk in Osnabrück-Hellern zugeleitet. Die Kapazitätsreserven des Klärwerks und der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation sind ausreichend, auch das im Bebauungsplangebiet Nr. 55.2 anfallende Schmutzwasser schadlos abzuleiten und zu reinigen.

Derzeit verläuft über die Grundstücke Flur 4,158/21, 158/23, 158/ 19 und 158/24 eine private Abwasserdruckrohrleitung. Da diese Druckrohrleitung auch durch den festgesetzten überbaubaren Bereich verläuft, ist selbige im Rahmen der späteren Bebauung umzulegen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Hierzu ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden. Die danach auf den Privatgrundstücken erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt:

„Das ... Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise, z.B. in unterirdischen Staubehältern oder -kanälen, zurückzuhalten und von dort gedrosselt in die vorhandene Vorflut einzuleiten.“

Auch für die Entwässerung der Planstraße ist nach der wasserwirtschaftlichen Vorplanung eine unterirdische Rückhaltung in Form eines Staukanals vorgesehen.

Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen (siehe Anlage)

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Die Wasserleitungen der Gemeindewerke Hasbergen dienen vorrangig der Trinkwasserversorgung. Ggf. kann je nach Bedarf keine vollständige Löschwasserversorgung mit dem Leitungsnetz sichergestellt werden. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Ein Hydrant ist in ca.130 m Entfernung vorhanden.

Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Hasbergen festgelegt.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

An das Plangebiet grenzen die L 89 und die Bahnstrecke Osnabrück – Münster an, von denen verkehrliche Schallimmissionen auf das geplante Gewerbegebiet einwirken. Hinsichtlich dieser Immissionen ist sicherzustellen, dass innerhalb des geplanten Gewerbegebiets keine unzulässigen Störungen, z.B. für Betriebsleiterwohnungen oder Büros, auftreten.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. In diesem Gutachten wurden die verkehrlichen Schallimmissionen berechnet und beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets überschritten werden. Deshalb sind für betriebsbezogene Wohnungen sowie Büro- oder Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Hinweis: Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 89 und der Bahnstrecke beeinflusst. Von diesen Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Gewerbelärm

Da im Umfeld des Plangebiets betriebsunabhängige Wohngebäude vorhanden sind, ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Daher ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden für das Plangebiet Lärmkontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Mit den zugewiesenen Emissionskontingenten kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte - ggf. durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen - nachzuweisen.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit (Intensiv-) Tierhaltung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzung durch Gerüche auftreten.

9 Hochwasserschutz

Östlich des Plangebiets verläuft der Wilkenbach, für den ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Da dieses jedoch aus dem Jahr 1914 stammt und sich außerdem noch auf den alten Verlauf des Wilkenbachs bezieht, ist als Grundlage für die Abwägung zunächst das tatsächliche Überschwemmungsgebiet – in Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück – (grob) neu berechnet worden. Diese Abgrenzung zeigt, dass die geplanten Bauflächen des Gewerbegebiets – nach derzeitigem Planungsstand – nicht innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets liegen.

Gleichwohl soll hier eine Betrachtung gem. § 78 WHG vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Landkreis Osnabrück nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen beabsichtigt, eine Neufestsetzung für das faktische Überschwemmungsgebiet beim zuständigen Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zu beantragen.

Sofern erforderlich, könnte dann ein Ausnahmeverfahren nach § 78 WHG für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Bauflächen durchgeführt werden. Danach kann die zuständige Behörde die Ausweisung ausnahmsweise zulassen, wenn

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,

- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende 'Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Dass derzeit in Hasbergen keine anderen Möglichkeiten für die Ausweisung eines Gewerbegebietes bestehen, ist in der Entwurfsbegründung dargelegt.

Die Schaffung von Planungsrecht für diese gewerbliche Baufläche ist erforderlich, um auf die konkrete Anfrage eines Betriebes zur Errichtung eines Bürogebäudes reagieren zu können und damit ein Ausweichen in eine andere Gemeinde zu verhindern.

Hierfür bieten sich die Flächen an der „Osnabrücker Straße“ an, da diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Damit ist bereits auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als gewerbliche Baufläche entwickelt werden soll. Auch die folgenden Punkte sprechen für eine Gewerbegebietsausweisung an dieser Stelle:

- Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist ein großer Teil des Plangebiets als „Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung“ ausgewiesen.
- Vorhandener gewerblicher Ansatz an der „Osnabrücker Straße“
- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße“ der Stadt Osnabrück an (B-Plan Nr. 283)
- Gute verkehrliche Anbindung durch die relativ kurze Entfernung zur Anschlussstelle „Hasbergen / OS-Hellern“ der BAB A 30

Die übrigen Aspekte wurden im Rahmen der zwischenzeitlich erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Fachplanung nachgewiesen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 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.

10.2 Grünordnung

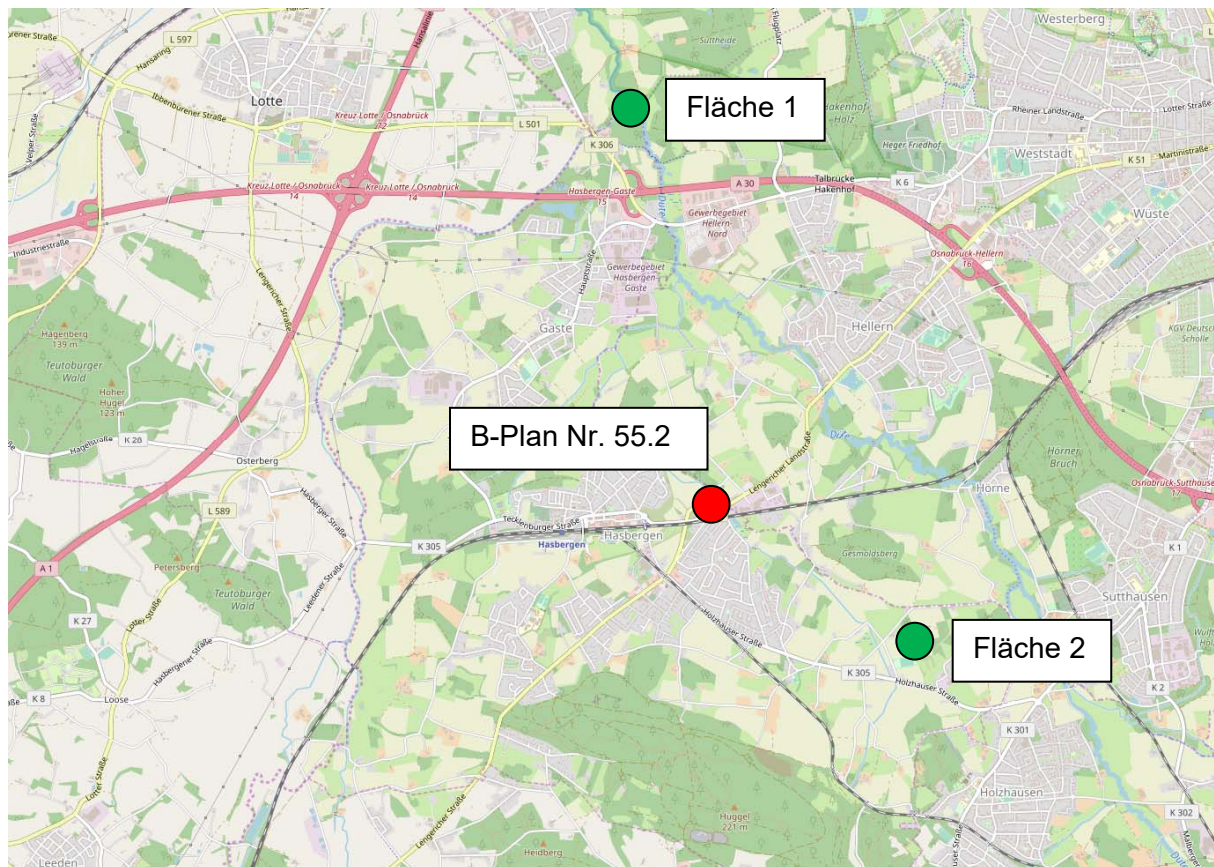
Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen ist festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze auf dem Stellplatzbereich ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist.

10.3 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 8.325 Werteinheiten verbleibt. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung:

Fläche 1: Gemarkung Gaste, Flur 3, Flurstück 105 (2.716 Werteinheiten)

Fläche 2: Gemarkung Ohrbeck, Flur 4, Flurstück 94 (5.609 Werteinheiten)



Diese Ausgleichsflächen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

10.4 FFH-Gebiet „Düte (mit Nebenbächen)“

Östlich des Bebauungsplangebiets Nr. 55.2 befindet sich der „Wilkenbach“, der zum Natura-2000-Gebiet „Düte (mit Nebenbächen)“ gehört [FFH-Gebiet 3613-332; Nds. Nr. 334]. Hierfür ist eine FFH- Verträglichkeitsprüfung erstellt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan nach gutachterlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes „Düte (mit Nebenbächen)“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Einzelheiten sind der FFH- Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

10.5 Artenschutz

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

Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von Oberboden usw.) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Dezember und Ende Februar (01.12. bis 28.02.) stattfinden. Sollte das Entfernen von Gehölzen / Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

10.6 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.

11 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.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in den Bebauungsplan eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solchen kleinflächigen gewerblichen Entwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, setzt die Gemeinde Hasbergen im Bebauungsplan Nr. 55.2 eine Ausnahmeregelung von der städtebaulich motivierten Höhenbegrenzung der Gebäude fest, um die Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung, z.B. Photovoltaik-Anlagen, auf den Dächern zu ermöglichen. Damit wird der Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb des ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Gewerbegebiets Gaste verbessert.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 0,93 ha
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	61 %	ca. 0,57 ha
	davon:		
	Planstraße:	ca. 0,09 ha	
	L 89:	ca. 0,48 ha	
3.	Nettobauland (Gewerbegebiet)	39 %	ca. 0,36 ha

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hasbergen sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, u.ä. vorhanden.

13.2 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.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 55.2 „Gewerbegebiet nördlich der Bahn – südöstlicher Teil an der Osnabrücker Straße“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-12-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55.2 „Gewerbegebiet nördlich der Bahn – südöstlicher Teil an der Osnabrücker Straße“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 05.12.2019 zugrunde gelegen.

Hasbergen,

gez. Elixmann

.....

Bürgermeister