



**Gemeinde
Hasbergen**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 69.1
„Gewerbegebiet an der alten Rheiner
Landstraße“**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr: 217266
Datum: 2019-07-01

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne	4
5	Städtebauliche Planungsziele	5
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7	Erschließung	7
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
7.2	Technische Erschließung	8
8	Immissionsschutz.....	9
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	10
9.2	Grünordnung	10
9.3	Eingriff / Ausgleich	10
9.4	FFH-Gebiet „Düte (mit Nebenbächen)“.....	11
9.5	Artenschutz	11
9.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	12
10	Klimaschutz / Klimawandel.....	12
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	12
12	Abschließende Erläuterungen	13
12.1	Altlasten	13
12.2	Denkmalschutz.....	13
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	14

ANLAGEN:

- Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag (IPW vom 12.03.2019)
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (IPW vom 05.03.2019)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom 25.09.2018)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom 06.03. / 27.05.2019)
- Städtebauliches Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten – Aktualisierung 2018 (IPW vom 10.10.2018)
- Dokumentation: Abtrag, Abfuhr und Verwertung von Auffüllungen (Prüftechnik Z+L GmbH, Osnabrück vom 25.01.2019)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-07-01
Proj. Nr. 217266

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 und umfasst eine Größe von ca. 1,35 ha.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um auf der Grundlage der genehmigten 5. Flächennutzungsplanänderung ein Gewerbegebiet auszuweisen. Der Gemeinde liegen konkrete Bauanfragen für verschiedene kleinteilige gewerbliche Nutzungen vor.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 25.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69.1 „Gewerbegebiet an der alten Rheiner Landstraße“ 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 Ende 2018 / Anfang 2019 gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung, Umweltbericht und den übrigen Fachgutachten sind daraufhin alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 öffentlich ausgelegt worden. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Hierbei wurden von einem privaten Einwender folgende Aspekte angesprochen: Erhalt der vorhandenen Baumreihe an der alten „Rheiner Landstraße“, ruhender Verkehr / konkrete Bauabsichten zu Errichtung einer Spielhalle.

Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. Die vorgetragenen redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt.

Da sich aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 01.07.2019 den Satzungsbeschluss gefasst.

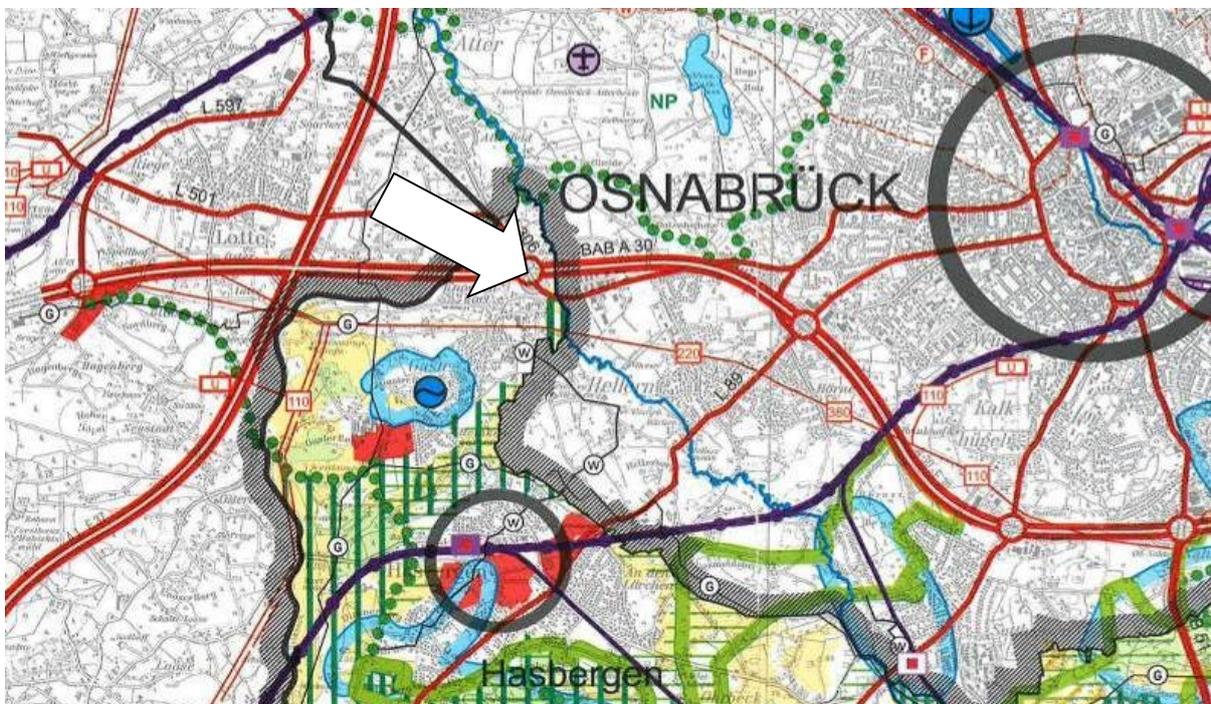
3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Gaste, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 55/4 (teilw.), 60/2, 74/33, 74/34, 83/11, 83/21, 202/33, 202/35, 55/3 und 18/7.

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



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

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.

Im Süden grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 69 „Vergnügungsstätte Rheiner Landstraße“ und Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße“ an.

5 Städtebauliche Planungsziele

Der Bebauungsplan wird für die gewerbliche 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 Ausweichen in andere Gemeinden zu verhindern.

Hierfür bieten sich die Flächen an der alten „Rheiner Landstraße“ 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 sind keine konkurrierenden Nutzungen dargestellt
- Vorhandener gewerblicher Ansatz in diesem Bereich (Tankstelle, Gastronomie, Einzelhandel)
- Gute verkehrliche Anbindung durch die Lage direkt an der Anschlussstelle „Hasbergen-Gaste“ 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.

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 angrenzenden vorhandenen Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Seite der alten „Rheiner Landstraße“ erforderlich. Andererseits sind Einschränkungen in Bezug auf die von den angrenzenden Straßen auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen erforderlich (passive Schallschutzmaßnahmen). Aus diesen Gründen ist das Gewerbegebiet in ein GEe-1- und ein GEe-2-Gebiet gegliedert.

Um den zusätzlichen Verkehr am Knotenpunkt K 6 „Rheiner Landstraße“ / alte „Rheiner Landstraße“ / K 306 „Hauptstraße“ zu begrenzen, sind innerhalb des Plangebiets die verkehrsintensiven Betriebe Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen sowie Diskotheken

nicht zulässig. Damit werden negative Auswirkungen auf die Verkehrsqualität dieses Knotenpunkts ausgeschlossen.

Bordellbetriebe 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.

Vergnügungsstätten, die ansonsten nur als Ausnahme zulässig wären, sind hier – abgesehen von Diskotheken (aufgrund ihrer Eigenschaft als „verkehrsintensive“ Betriebe) - allgemein zulässig, da sich das Plangebiet nach dem „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ innerhalb eines der aufgezeigten „Suchräume“ bzw. Eignungsbereiche befindet. Die aktualisierte Fassung dieses Konzepts ist vom Rat der Gemeinde Hasbergen am 17.12.2018 mit einem entsprechenden Selbstbindungsbeschluss versehen worden.

Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 74,00 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 64,00 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 1,2 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 Bauverbotszonen von 40 m zur Autobahn BAB A 30 und von 20 m zur K 6 „Rheiner Landstraße“. Folgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Anbauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Erdbewegungen größeren Umfangs im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) von Bundesautobahnen nicht errichtet bzw. durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn 30 ist die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG nicht nur von Hochbauten, sondern auch von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten. Dies bedeutet, dass sämtliche Nebenanlagen inklusive deren Befestigungen wie z. B. Park- und Stellflächen, Lagerflächen, Umfahrungen

für die Feuerwehr, Entwässerungseinrichtungen (Regenrückhaltebecken, Sickermulden, Rigolen etc.) sowie Versorgungsleitungen untersagt sind.

Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG

Im Abstand von 40 - 100 m der Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Grundstückseinfriedungen zur BAB A 30 gem. § 9 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und 15 NBauO

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 30 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und 15 NBauO).

7 Erschließung

7.1 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.

Zu dem durch das Plangebiet erzeugten Mehrverkehr ist folgendes anzumerken: Im Plangebiet sind netto rd. 1 ha Gewerbefläche möglich. Unter der Annahme eines kleinteiligen Gewerbes mit hohem Produktionsanteil und geringem Kundenverkehr kann in Anlehnung an die Quelle „Bosserhoff: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2, 2000, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden 2000“ ein Verkehrsaufkommen von rd. 250 Kfz/Tag, davon 130 Pkw-Fahrten durch Mitarbeiter, 90 Pkw-Fahrten durch Kunden/Besucher und 30 Güterverkehrsfahrten (einschl. Lieferwagen) abgeschätzt werden. Angesichts des im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Teppich-Kibek und der Total-Tankstelle prognostizierten Gesamtverkehrsaufkommens des Knotenpunktes von 20.690 Kfz/24h liegt der Zuwachs daher in einer Größenordnung von nur rd. 1% (Quelle: „VUS im Bereich Rheiner Landstr. / Hauptstr. / Dütestr.“, Gemeinde Hasbergen / IPW; 2016). Ein weitergehender Leistungsfähigkeitsnachweis erübrigt sich somit aufgrund der nachgewiesenen Geringfügigkeit der Erhöhung.

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.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Osnabrück sichergestellt. Soweit erforderlich sind für den Verlauf der Trinkwasserleitung entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine geplante bzw. derzeit im Bau befindliche Druckrohrleitung der Stadtwerke Osnabrück. Soweit erforderlich sind auch für den Verlauf der Schmutzwasserdruckrohrleitung entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Ansiedlung „abwasserintensiver“ Betriebe ist nicht vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Gemeinde Hasbergen sollen entsprechende Regelungen verbindlich getroffen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Schutzstreifenbreite 6,0 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Geländeveränderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Hierzu ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden. Die danach erforderlichen Maßnahmen und „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden, Rigolen oder andere geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser für die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (alte „Rheiner Landstraße“) darf für die

erforderlichen Grundstückszufahrten jeweils auf einer Breite bis zu 6,00 m unterbrochen werden.

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 Grundversorgung mit Löschwasser wird über das von den Stadtwerken Osnabrück betriebene Trinkwassernetz sichergestellt.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken von der angrenzenden K 6 „Rheiner Landstraße“ sowie von der nahegelegenen Autobahn BAB A 30 Schallimmissionen ein. Um nachzuweisen, dass dadurch keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage).

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 vorhandenen Straßen (A 30 / K 6 / K 306) beeinflusst. Von den Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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. Um sicherzustellen, dass keine unzulässigen Überschreitungen der Planungsrichtwerte auftreten, ist auch der Gewerbelärm im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung betrachtet worden (siehe Anlage).

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 Berücksichtigung der Umweltbelange

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 8.861 Werteeinheiten (WE) verbleibt.

Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets im Kompensationsflächenpool Meyer zu Reckendorf in der Gemeinde Hilter (Gemarkung Natrup-Hilter, Flur 8) zur Verfügung:

- Flurstück 12/1 (1.681 Werteeinheiten – lfd. Nr. 5 Einzelflächenkataster)
- Flurstück 5 (7.180 Werteeinheiten – lfd. Nr. 9 Einzelflächenkataster)

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.

9.4 FFH-Gebiet „Düte (mit Nebenbächen)“

Östlich des Bebauungsplangebiets Nr. 69.1 befindet sich das Natura-2000-Gebiet „Düte (mit Nebenbächen)“ [FFH-Gebiet 3613-332; Nds. Nr. 334]. Hierfür ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan nach guter 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-Verträglichkeitsvorprüfung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

9.5 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 eingeschränkter Baufeldräumung, zu Fällarbeiten von Bäumen und zur „Gebäudeinspektion“ nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeit verbreiteter Vogelarten der Siedlungsbereiche und Parkanlagen und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gehölzentfernungen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen brütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällungen:

Die Bäume mit Quartierpotenzial sollten vor ihrer Fällung mittels Hubsteiger und Endoskop hinsichtlich ihrer Quartiereignung sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse überprüft werden. In Abhängigkeit vom Befund sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen festzulegen.

9.6 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.

10 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. 69.1 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.

11 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 1,31 ha
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	22 %	ca. 0,29 ha
3.	Flächen für die Wasserwirtschaft	5 %	ca. 0,06 ha
4.	Nettobauland (Gewerbegebiet)	73 %	ca. 0,96 ha

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Altablagerungen, die bereits untersucht und zum Teil abgetragen, entsorgt bzw. vor Ort wiederverwertet worden sind (siehe beigefügte Dokumentation der Prüftechnik Z+L GmbH vom 25.01.2019). Der Landkreis Osnabrück als Untere Bodenschutzbehörde hatte hierzu mit Schreiben vom 01.02.2019 mitgeteilt:

Wird der B-Plan unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstands aufgestellt, sind folgende Eintragungen im B-Plan notwendig. Die Flurstücke 74/33 und 60/2 sind im Plan als belastet darzustellen. In der Begründung ist aufzuführen, dass diese Flurstücke gemäß LAGA TR Boden Einbauklasse Z 2 belastet sind. Die Grundstücke sind bei Nutzungsaufnahme vollständig zu versiegeln. Jedwede Erdarbeiten und die Versiegelungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter mit Sachverständigennachweis gemäß § 18 Satz 1 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist der beabsichtigte Beginn der Arbeiten mindestens 1 Monat zuvor anzuzeigen.

Für das Flurstück 83/11 ist eine Kennzeichnung als sanierungsbedürftige Fläche einzutragen. In der Begründung ist festzustellen, dass durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück Sanierungsnotwendigkeit festgestellt wurde. Die Sanierung ist durch einen Fachgutachter mit Sachverständigennachweis gemäß § 18 Satz 1 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist vor Beginn der Arbeiten ein Sanierungsplan abzustimmen.

Entsprechende Hinweise und Kennzeichnungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

12.2 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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 69.1 „Gewerbegebiet an der alten Rheiner Landstraße“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-07-01

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69.1 „Gewerbegebiet an der alten Rheiner Landstraße“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 01.07.2019 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 12.12.2019

gez. Elixmann

.....

Bürgermeister