

## **Begründung**

Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück  
67. Änderung des  
Flächennutzungsplanes

### **„Kompensationsflächenpool Rittergut Osthoff“**



Stadt Georgsmarienhütte  
Fachbereich IV/Planungsabteilung  
Oeseder Straße 85  
49124 Georgsmarienhütte  
Stand 17.06.2013

Telefon: 05401/850 24 3  
Telefax: 05401/850 44 7  
[www.georgsmarienhuetten.de](http://www.georgsmarienhuetten.de)  
[info@georgsmarienhuetten.de](mailto:info@georgsmarienhuetten.de)

## Inhaltsverzeichnis

### I.

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich .....	2
2. Notwendigkeit der Planaufstellung, Planungserfordernis, - grundsätze .....	3
2.1 Planungserfordernis.....	3
2.2 Planungsziel .....	3
2.3 Planungsgrundsätze .....	3
3. Planungsvorgaben .....	3
3.1 Raumordnerische Vorgaben – Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte .....	6
3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück.....	6
4. Bestehende Rechtsverhältnisse .....	6
5. Altlasten .....	7
6. Inhalt der Planung .....	7
7. Belange von Natur und Umwelt .....	7
8. Verfahren .....	7

### II. Umweltbericht

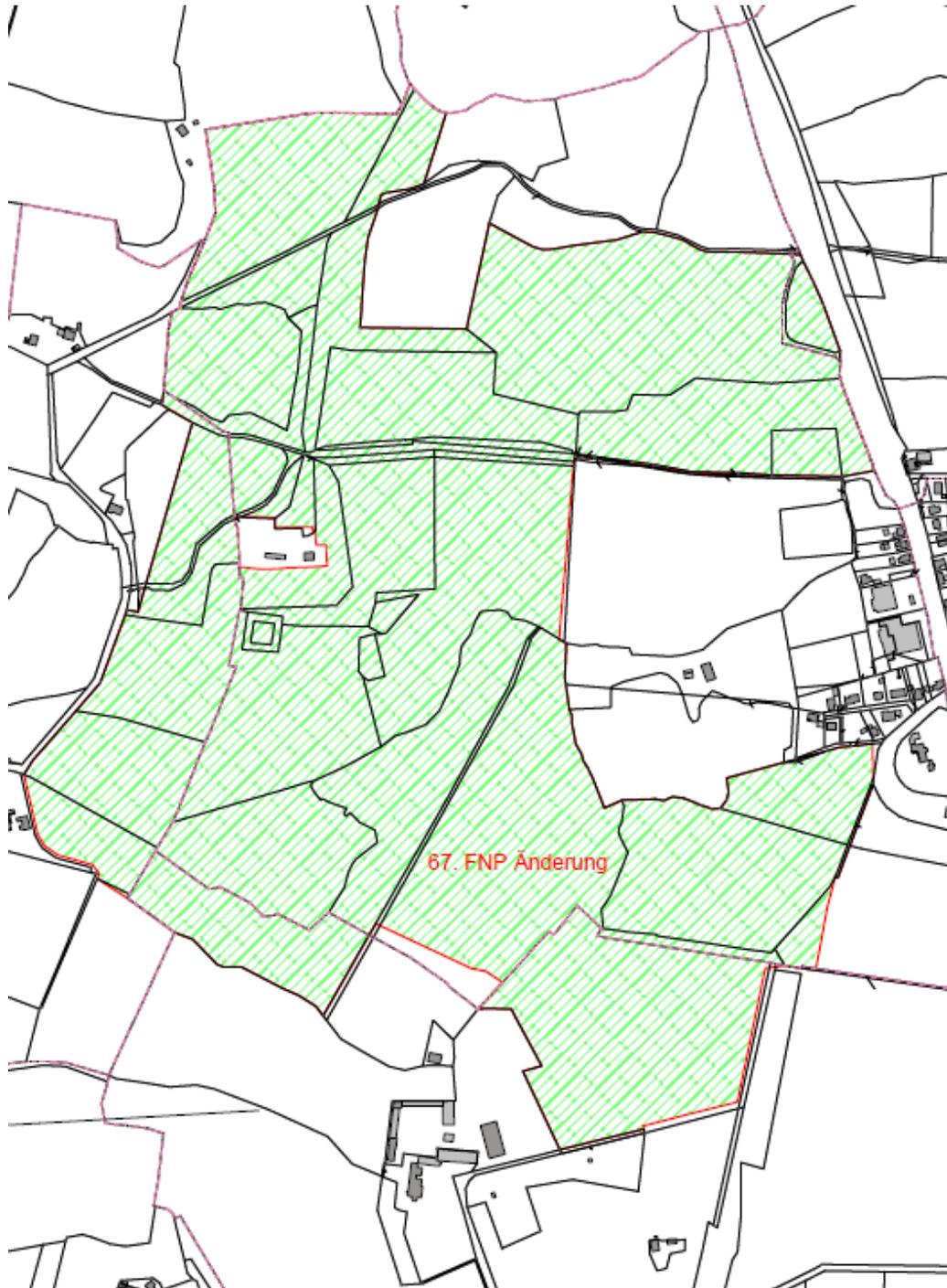
### III. Kompensationsflächen-Maßnahmenkonzept zum Kompensationsflächenpool „Rittergut Osthoff“

## 1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich

Das Plangebiet der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt im Stadtteil Har-  
derberg und umfasst Flächen des ehemaligen „Rittergutes Osthoff“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der **Abbildung 1** zu entnehmen.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich



## **2. Notwendigkeit der Planaufstellung, Planungserfordernis, - grundsätze**

### **2.1 Planungserfordernis**

Im Rahmen der Ausarbeitung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der weite Teile des ehemaligen „Rittergutes Osthoff“ überplant wurden, wurde deutlich, dass auf den bislang land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ein erhebliches naturschutzfachliches Potential besteht.

Dieses Potential soll durch die Darstellung im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes dauerhaft für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt im Rahmen eines „Kompensationsflächenpools“ dargestellt und genutzt werden.

Hier besteht zwischenzeitlich eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Landkreis Osnabrück als „Untere Naturschutzbehörde“.

### **2.2 Planungsziel**

Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind Flächen des Rittergutes Osthoff sowie des Gutes Harderburg. Diese Flächen unterliegen teilweise bereits seit Jahrhunderten einer landwirtschaftlichen aber auch baulichen Nutzung.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgte die Nutzung der Flächen extensiv, so dass sich hier bereits das Potential als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zeigte.

Entsprechend soll die Darstellung im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

### **2.3 Planungsgrundsätze**

Bei der Ausarbeitung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Grundsätze der Bauleitplanung

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Gerechtheit der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen
- Schutz und Entwicklung von natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

beachtet und die in § 1 Abs. 6 BauGB vorgegebenen Planungsziele berücksichtigt.

## **3. Planungsvorgaben**

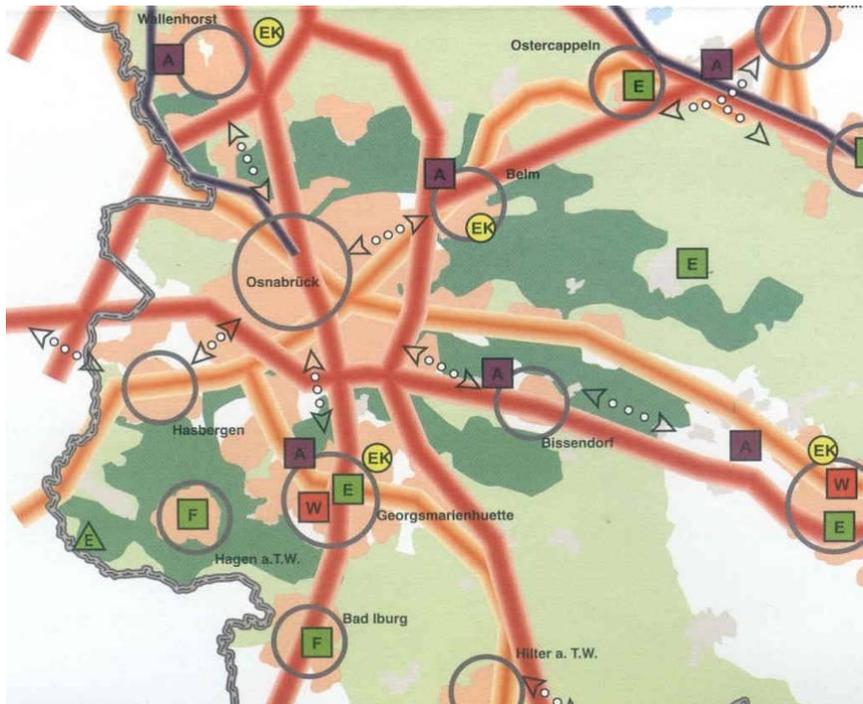
### **3.1 Raumordnerische Vorgaben – Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die raumordnerischen Ziele werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) konkretisiert. Hieraus ergeben sich für die Stadt Georgsmarienhütte die Entwicklungsschwerpunkte Arbeit, Wohnen und Erholung.

Das Mittelzentrum Georgsmarienhütte gehört zum Ordnungsraum (D 1.4 01).

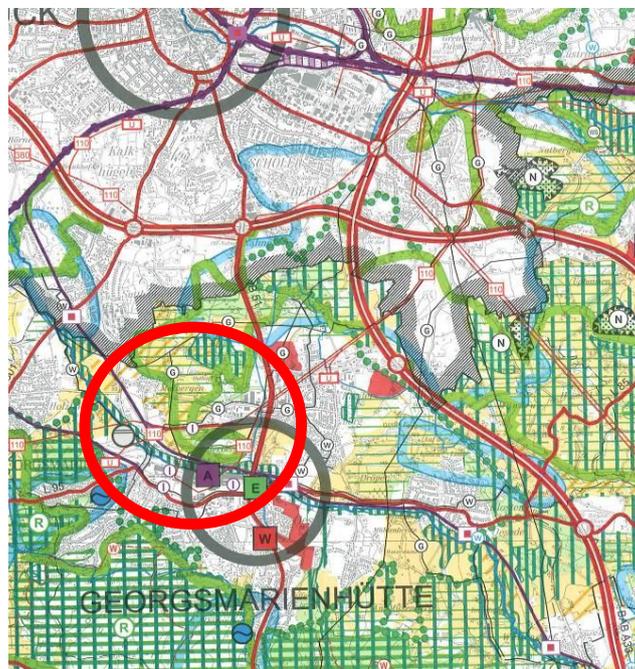
„Die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren sind zu erhalten und zu verbessern.

Nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration sind insbesondere in Kristallisationspunkten die regionalen Kräfte zu bündeln, da sie aufgrund ihrer Lagegunst und ihrer Infrastrukturausstattung günstige Voraussetzungen für eine Konzentration bieten.“ ( D 1.4 02)



Regionalplanerisches Leitbild (Ausschnitt) aus RROP 2004

Laut Tabelle 1.6.1 Raumordnerische Festlegungen für die Städte / Gemeinden des Landkreises Osnabrück auf Seite 35 des RROP 2004 ist die Stadt Georgsmarienhütte ein Mittelzentrum, ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.



Planteil Süd (Ausschnitt) aus dem RROP 2004

Laut zeichnerischer Darstellung im RROP 2004 ist Folgendes festzustellen:

„Das RROP weist das Plangebiet sowohl als **Vorsorgegebiet** für Erholung als auch für Landwirtschaft und für Forstwirtschaft aus.

Zusätzlich liegt die Fläche in einem **Vorranggebiet** für Freiraumfunktion und teilweise in einem **Vorranggebiet** für Natur und Landschaft.

**Auszüge aus dem RROP:**

*Als Gebiete oder Standorte, die auf Grund raumstruktureller Erfordernisse eine Aufgabe vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen haben, sind in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegt:*

...

*Vorranggebiet für Natur und Landschaft*

*Vorranggebiet für Freiraumfunktionen*

....

*In diesen Gebieten und an diesen Standorten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung.*

*Für den Naturschutz wertvolle Bereiche sind in der zeichnerischen Darstellung als „**Vorranggebiete für Natur und Landschaft**“ festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Gegen umgebende bzw. angrenzende Intensivnutzflächen sind sie durch ausreichend breite, weniger stark beeinflusste Übergangszonen abzupuffern.*

*In der zeichnerischen Darstellung werden „**Vorranggebiete für Freiraumfunktionen**“ in und zwischen dicht besiedelten und stark beanspruchten Gebieten festgelegt. In ihnen müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.*

*Dort sollen nur solche öffentlichen Anlagen oder Einrichtungen vorgesehen werden, die für den Ordnungsraum notwendig und siedlungsnah zu verwirklichen sind, für die im Siedlungsbereich jedoch keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung grundsätzlich zu erhalten.*

*Die regional bedeutsamen Freiräume, die sich aufgrund der heterogenen Landschafts- und Siedlungsstruktur im Ordnungsraum Osnabrück nur auf die Ausweisung im Verdichtungsraum zuzüglich der Gemeinde Hagen a.T.W. beschränken, sollen weder durch bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung noch durch andere raumprägende Nutzungen in ihren sozialen und ökologischen Funktionen beeinträchtigt werden.*

*Insbesondere sind im Ordnungsraum Osnabrück zwischen den Räumen, die für Siedlungsentwicklung vorgesehen sind, ausreichende Freiräume zu erhalten.*

*Als Gebiete, die auf Grund ihrer jeweiligen Eignung für die räumliche und strukturelle Entwicklung von besonderer Bedeutung sind, sind in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegt:*

...

*Vorsorgegebiete für Landwirtschaft*

*Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft*

*Vorsorgegebiete für Erholung*

....

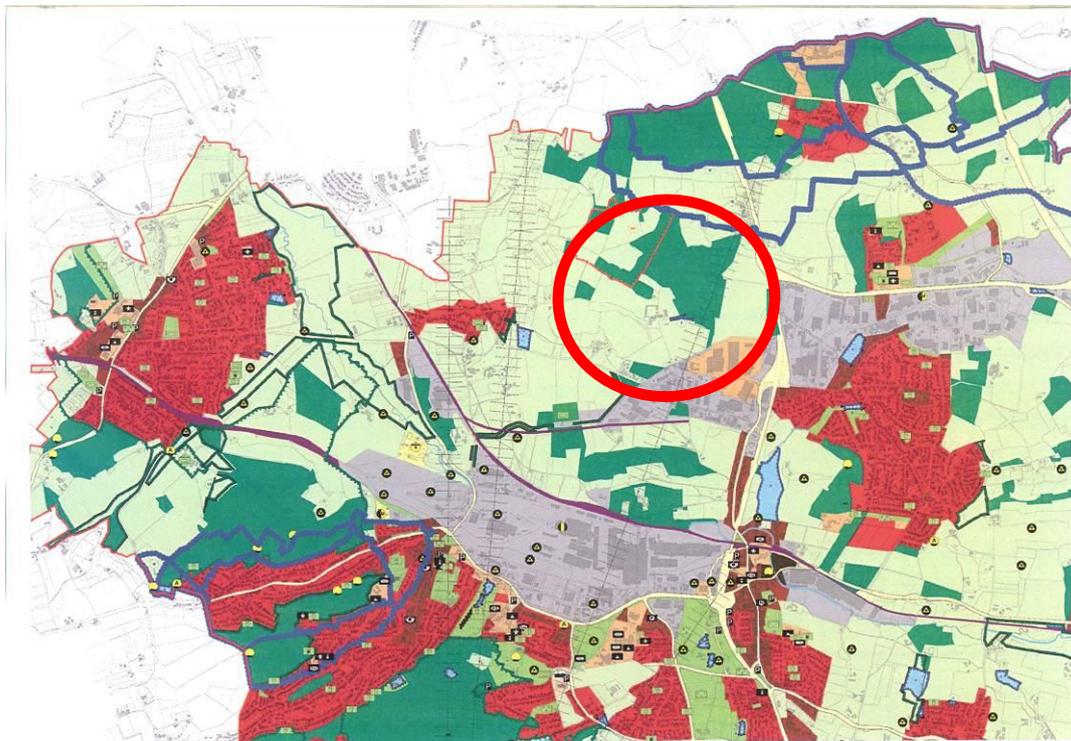
*Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.“*

Mit der beabsichtigten Darstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB werden die Ziele des RROP berücksichtigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Wald“ dargestellt. Diese Darstellung ist mit der künftigen Nutzung vereinbar und wird durch die Darstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sinnvoll ergänzt.

Zur Verdeutlichung ist ein Ausschnitt aus dem zurzeit gültigen Flächennutzungsplan beigelegt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte

### 3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück stellt das Naturschutzgebiet „Harderburg“ als ausgewiesen, die angrenzenden Waldbereiche nördlich des Rittergutes Osthoff „als Naturschutzgebiet schutzwürdig“ dar.

Im Umfeld des Rittergutes Osthoff sind weitere Flächen „als Landschaftsschutzgebiet schutzwürdig“ dargestellt.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist entsprechend seiner planungsrechtlichen Einstufung derzeit Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es ist aktuell nicht beabsichtigt die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

## 5. Altlasten

Aussagen zu Altlasten werden zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erstellt.

## 6. Inhalt der Planung

Die Stadt Georgsmarienhütte verfolgt mit der Aufstellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung das städtebauliche Entwicklungsziel eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen und diese Flächen im Rahmen eines Kompensationsflächenpools für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

## 7. Belange von Natur und Umwelt

Die Aussagen zu den Belangen von Natur und Umwelt sind dem dieser Begründung angefügtem Kompensationsflächen-Maßnahmenkonzept der BMS-Umweltplanung zu entnehmen.

## 8. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.08.2010 den Beschluss zur Aufstellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Naturschutzflächen Rittergut Osthoff“ gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ergänzung der Darstellungen des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes um die Darstellung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Am 25.01.2012 hat der Verwaltungsausschuss die Aufweitung des Geltungsbereichs der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Auf Grundlage der nunmehr gewählten Planabgrenzung sollte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung und anschließender Erörterung am 13. Juni 2013 im Rathaus der Stadt Georgsmarienhütte, Saal Osnabrück.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden keine Stellungnahmen, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Mit Anschreiben vom 18.06.2013 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister